LE BULLETIN DE CHEUVREUX

N° 02 - 2008 (Juin-juillet 2008) - 13ème année

- Du côté de votre notaire ..... P. 2
- Du côté du parlement ..... P. 2-4
- Point de vue ..... P. 5
- Flash Fiscal ..... P. 6-7
- Stratégie patrimoniale ..... P. 7-9
- Du côté de l'Europe ..... P. 10-11
- Le dossier
  Le PLU de Paris : mode d'emploi ..... P. 12-15
- Du côté des tribunaux
  - Copropriété ..... P. 16
  - Stratégie patrimoniale ..... P. 17-19
  - Environnement ..... P. 19-20
  - Immobilier institutionnel et Promotion immobilière ..... P. 21-24
  - Urbanisme et Aménagement ..... P. 25-26
  - Droit public ..... P. 26-27
  - Droit fiscal ..... P. 28-29
  - Droit des affaires ..... P. 29
  - Droit bancaire et financier ..... P. 29
- Conjoncture :
  - Les Indices ..... P. 31
  - L'Immobilier parisien ..... P. 32

L'ÉDITO

Crise financière, crise économique, crise alimentaire, crise pétrolière, crise environnementale, conséquences d'une mondialisation inéluctable. L'enjeu qui s'offre à nous consiste à juguler les spéculations et à combattre des égoïsmes nationaux. Pour ce faire, point n'est besoin de réglementer à tout va mais il convient de réguler par un renforcement des pouvoirs des organismes internationaux existants. Le rôle du FMI à travers son brillant directeur général montre que la volonté étant là, l'action peut suivre.

Fortes et indépendantes, ces instances internationales sont seules capables d'aller à l'encontre des corporatismes souvent compréhensibles mais défendant des intérêts à court terme.

L'actualité le démontre tous les jours et à cet égard, la situation des marins pêcheurs est exemplaire, en ce sens qu'elle regroupe la totalité des diverses préoccupations citées ci-dessus.

En ces temps ombrageux, comme tous bons marins, nous tenons la barre de notre entreprise, en prenant les mesures nécessaires à la maîtrise des coûts mais surtout en assumant notre stratégie volontariste. Cette dernière, se concrétise aujourd'hui par la nomination de deux nouveaux notaires, que sont Virginie JACQUET et Murielle GAMET qui dans le domaine de l'immobilier et de la stratégie patrimoniale vont poursuivre notre développement.

Ronan BOURGES

Office certifié ISO par AFAQ ISO 9001 VERSION 2000
N° QUAL / 2003 / 20002

Directeur de la publication : Maître Ronan BOURGES
Ont participé à ce Bulletin : Julien Antoine, Isabelle Arnold, Adrienne d'Aumale, Julien Bernard, Adila Berramdane, NataliaBogdanova, Sophie Bolela, Ronan Bourges, Bruno Cheuvreux, Christian Delpierre, Catherine Desmonts, Malicia Donniou, Amaury Guilloteau, Kristell Guilloux, Matthieu Levilly, Marie-Lorraine Henry, Virginie Jacquet, Marie-Anne Le Floch, Carole Lvovschi, Clément Marigot, Murielle Gamet, Sophie Guitard, Rémy Nerrière, Alix d'Ocagne, Imran Omarjee, Laurence Painsar-Fourre, Véronique Pézard, Garance Philiparie, Sylvie Quéau, Michèle Raunet, Frédéric Recq, Dominique Richard, Antoine Urvoy, Frédéric Vieira, Fabrice Zamolo.

Le Bulletin de Cheuvreux N° 2 - 2008 est édité par l'Etude Cheuvreux
Impression : La Renaissance Lochoise - 1 ter rue de la Tour 37601 Loches
Conception graphique : LC création
ISSN : N°1764-3015 - Dépot légal : Deuxième trimestre 2008

Le Bulletin de Cheuvreux© est protégé par les règles de la propriété littéraire et artistique. Toute reproduction est strictement interdite sauf accord exprès de l'Etude CHEUVREUX.

ETUDE CHEUVREUX : 77, boulevard Malesherbes - 75008 Paris - Tél : (33) 01 44 90 14 14 - Fax : (33) 01 44 90 14 15
Le Bulletin sur internet : http://www.cheuvreux-associes.fr

DU CÔTÉ DE L'ÉTUDE

• Carole Lvovschi-Blanc est intervenue le lundi 9 juin 2008 lors d'une conférence organisée par la CNAP (Conférence des notaires Assistants de Paris) en partenariat avec la semaine juridique LEXISNEXIS sur le thème de la réforme des autorisations d'urbanisme.

• Michèle Raunet a été interviewée par le Moniteur (16 mai 2008 p.89) au sujet de la valorisation du domaine public et de la problématique du déclassement.

• L'Etude Cheuvreux a décidé de participer aux « Foulées de l'immobilier » en envoyant ses meilleurs coureurs à cet évènement phare du monde de l'immobilier qui réunira le dimanche 29 Juin environ 1000 acteurs clés du secteur pour une course de 10 km dans le Bois de Boulogne.

• Le Pèlerin Magazine a interviewé Michèle Raunet à l'occasion du Congrès des Notaires sur le thème de l'accès aux informations environnementales par les acquéreurs d'un bien immobilier (interview disponible en video sur le site www.pelerin.info). Dans le numéro de Juin du même journal, la journaliste Patricia Labiano a coécrit un article avec Rémy Nerrière sur le thème de la location de son bien en logement social (bail à réhabilitation, usufruit locatif...).

• Rémy Nerrière interviendra lors d'une formation EFE le 13 octobre 2008 consacrée à la prospection, la négociation et la maîtrise du foncier. Son intervention portera plus particulièrement sur la sécurisation de la négociation par le choix de l'avant-contrat.

DU CÔTÉ DU PARLEMENT

A NOTER AU JOURNAL OFFICIEL

Diagnostic de performance énergétique lors de mises en location d'un bâtiment à usage d'habitation

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) voit son champ d'application précisé par un décret n° 2008-461 du 15 mai 2008 (JO du 18 mai, p. 8103).

Parmi ses dispositions, on relèvera les nouvelles exclusions :
- des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux.
- les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an (location saisonnière).

Par ailleurs, l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 exige du bailleur qu'il annexe un DPE au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Le décret du 15 mai 2008 précise la notion de « renouvellement ». Désormais, à l'occasion de la reconduction tacite du contrat, le locataire ne peut reprocher à son propriétaire de ne pas lui avoir fourni un nouveau DPE. Il en va de même du locataire dont le contrat s'est déjà renouvelé au moins une fois. Pour rappel, l'obligation d'annexion ne concerne pas encore les baux commerciaux.

Réglementation ascenseurs : mise aux normes repoussée

Le décret n° 2008-291 du 28 mars 2008 repousse de deux ans et demi (du 3 juillet 2008 au 31 décembre 2010), le délai imparti aux propriétaires d'ascenseurs installés avant le 27 août 2000 pour mettre en place divers dispositifs de sécurité (modification de l'article R. 125-1-2 du code de la construction et de l'habitation). Le décret modifie aussi l'art. 4 du décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs pour prévoir pour le premier contrôle technique des ascenseurs des dates différenciées selon leur date d'installation.

Agent immobilier : un droit à rémunération en l'absence de transaction

Les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier définies par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) sont modifiées par le décret n°2008-355 du 15 avril 2008. Un agent immobilier peut désormais percevoir des sommes d'argent, avant que l'opération n'ait été effectivement conclue et constatée, dès lors que le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles et que la convention le prévoit expressément.
De plus, les conditions de mise à jour du dossier de délivrance de la carte professionnelle ouvert à la préfecture sont renforcées. Les conditions relatives à l'aptitude professionnelle sont elles aussi modifiées.

Crédit d'impôt et intérêts des prêts immobiliers

Le décret n° 2008-360 du 16 avril 2008 est venu compléter l'instruction du 10 avril dernier (BOI 5 B-14-08 du 10 avril 2008), relative au crédit d'impôt sur le revenu, au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale institué par la loi sur le pouvoir d'achat (loi TEPA) du 21 août 2007.
Nous reviendrons en détail sur ce crédit d'impôt dans notre prochain bulletin.

Dispositif SIIC3 : publication du décret d'application

Le dispositif SIIC 3 permet d'externaliser jusqu'au 31 décembre 2008, sous certaines conditions, des actifs immobiliers vers des sociétés qui font appel public à l'épargne ou sui sont agréées par l'AMF et qui ont une activité

d'investisseur immobilier à long terme moyennant un impôt sur les sociétés (IS) au taux réduit de 16,5 % à condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver les biens acquis pendant au moins cinq ans.
La loi de finances pour 2008 a étendu ce dispositif aux cessions de titres détenus dans des sociétés à prépondérance immobilière (SPI), l'engagement de conservation devant être pris, dans ce cas, sur les titres. Le même formalisme que celui actuellement prévu pour l'engagement de conservation des immeubles ou des droits vient d'être étendu aux titres de SPI par un décret n° 2008-294 du 1er avril 2008 qui complète l'article 46 quater-0 ZZ bis C Annexe III du CGI.

Taxation des actifs immobiliers des sociétés cotées – report de date

La loi de Finances rectificative pour 2007 prévoit de nouvelles possibilités d'exonération de la taxe de 3 %, qu'il conviendra de prendre en compte lors des déclarations devant être effectuées au plus tard le 15 septembre prochain. La date limite a été exceptionnellement reportée pour cette année afin de permettre aux opérateurs de prendre connaissance de la future instruction administrative commentant les nouvelles règles en vigueur au 1er janvier 2008 avant le dépôt des déclarations. Ainsi, par exemple, un investisseur, dont le siège social est situé dans l'Union européenne (ou dans un pays conventionné), détenant directement ou indirectement moins de 5 % d'une société propriétaire d'un immeuble en France, est désormais exonéré de la taxe de 3 %.
Mais cette loi a également durci les conditions d'exonération de la taxe de 3 % dont bénéficient les sociétés cotées ; les professionnels sont ainsi dans l'attente de l'instruction fiscale qui viendra, espère-t-on, lever les incertitudes existantes.

A NOTER AUX BULLETINS OFFICIELS

Plus-values immobilières et indivision

La loi de finances pour 2008 a modifié certaines dispositions du régime d'imposition applicable en matière de partage de biens indivis, tant mobiliers qu'immobiliers.
Ainsi, les partages avec soulte - y compris pour les valeurs mobilières -, de biens provenant d'une indivision successorale, conjugale ou d'une indivision entre partenaires ayant conclu un PACS ne sont plus soumis au régime d'imposition des plus-values, à condition qu'ils interviennent entre membres originaires de l'indivision. Par ailleurs, le régime de faveur a été étendu aux partages de biens reçus par voie de donation-partage, et aux partages portant sur des biens indivis acquis par des époux ou partenaires d'un PACS, y compris lorsque le bien indivis faisant l'objet du partage a été acquis avant le mariage ou la conclusion du PACS.
Ces nouvelles dispositions, commentées dans deux instructions venant de paraître, s'appliquent aux partages intervenus à compter du 1er janvier 2007 pour les valeurs mobilières et du 1er janvier 2008 pour les biens immobiliers.
Inst BOI 8 M-1-08 du 21 mai 2008 (plus-values immobilières) et BOI 5 C-3-08 du 21 mai 2008 (plus-values mobilières)

Plus-values professionnelles réalisées sur des biens immobiliers : abattement pour durée de détention

L'administration fiscale rappelle et explicite dans une récente instruction que les plus-values professionnelles portant sur des biens immobiliers (ou droits immobiliers) affectés à l'exploitation d'une entreprise (agricole, industrielle ou artisanale) sont désormais déterminées après application d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la 6e année. Ces plus-values sont donc de fait, exonérées après 15 ans de détention. Cet abattement est susceptible de bénéficier aux seules entreprises relevant de l'impôt sur le revenu quel que soit le régime d'imposition sous lequel elles sont placées (régime réel, micro, déclaratif spécial ou forfaitaire). Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées depuis le 1er janvier 2006.
Instr. BOI 4 B-3-08 n° 49 du 7 mai 2008

Intérêts d'emprunt et nue-propriété

Les intérêts d'emprunt versés par les nus-propriétaires d'immeubles loués et destinés à financer l'acquisition de la nue-propriété ou les dépenses de réparation d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés.
Rescrit DGI n° 2007/49 (FP), 4 décembre 2007 - JCP Fiscal Notarial n° 1 janvier 2008 p.4 n° 5

REPONSES MINISTERIELLES

Construction et obligations de voisinage

Réserve faite de l'hypothèse de travaux publics, le propriétaire d'une parcelle peut refuser au propriétaire de la parcelle limitrophe de s'installer temporairement sur sa parcelle pour construire un immeuble en limite de propriété.
Rép. Min. n° 767, JO Sénat, 6 décembre 2007, p. 2235 (AJDI n° 2 / 2008, page 154)

Droit d'habitation et d'usage et évaluation fiscale

L'article 762 bis du CGI dispose que, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, la valeur des droits d'habitation et d'usage est de 60% de la valeur fiscale de l'usufruit.
Cet article est applicable non seulement à la valeur du droit d'usage et d'habitation du conjoint survivant mais aussi à tous les droits d'usage et d'habitation qu'ils soient institués par la loi ou par la volonté des parties.
RM n°344 à S. Dassault : JO Sénat Q, 6 déc.2007, p.2226. - La revue fiscale notariale n° 1 janvier 2008 p.5 n°10

Plus value immobilière - cession de la résidence principale - ex-époux ayant quitté le bien

Un ex-époux (ou ex-concubin , pacsé ou non) peut bénéficier de l'exonération de la plus value réalisée lors de la cession de son ancienne résidence principale , quelque soit le délai écoulé depuis son départ, si les deux conditions suivantes sont remplies :
- l'autre ex-époux ou ex concubin a occupé les lieux jusqu'à leur mise en vente
- « la cession intervient dans les délais normaux de vente ; dans la majorité des cas, un délai d'une année, à compter de la mise en vente, doit constituer le délai maximal.»

Rép. min. n° 14197 : JOAN Q 8 avr. 2008, p. 3065 - RJPF février 2008 page 17

PLU – destination – qualification des résidences de tourisme – habitation – oui – hébergement hôtelier – non

Dans cette réponse ministérielle, le Ministre fait valoir que les résidences de tourisme « constituent des constructions à usage d'habitation » notamment en ce que les dispositions du CCH relatives aux bâtiments d'habitation s'appliquent à elles. En revanche, elles ne sont pas soumises aux dispositions de la loi du 5 juillet 1996 (relatives aux établissements hôteliers notamment). En conséquence, « de telles résidences peuvent être autorisées dans les zones du PLU accueillant des constructions à usage d'habitation, tout comme dans

les zones périurbaines à vocation de loisirs et de tourisme, à moins que le règlement de la zone ne les interdise expressément ».
Rep.min. n°3080, JOAN Q, 25.12.2007, p. 8224, Urbanisme-construction mars 2008, n°50

Taxe forfaitaire et participation

La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles peut se cumuler avec la participation pour voirie et réseaux.
Rep Min du 27 mai 2008 (JOAN Q. n°11079)

Réduction d'impôt au titre des souscriptions en numéraire au capital de PME.

L'Administration reprend l'ensemble de la doctrine administrative relative à la réduction d'impôt sur le revenu (IR) accordée au titre des souscriptions en numéraire au capital de PME non cotées et commente ce dispositif modifié récemment et à diverses reprises. Ainsi, le plafond annuel des versements ouvrant droit à la réduction d'IR a été porté de 6 000 à 20 000 euros pour les personnes seules et de 12 000 à 40 000 euros pour les personnes soumises à une imposition commune. Des précisions sur les conditions à remplir par les sociétés bénéficiaires des souscriptions éligibles à cette réduction d'IR ont aussi été apportées (Loi n° 2003-721, 1er août 2003, JO 3 août, art. 13).
Instr. 5 mars 2008, BOI 5 B-12-08

Crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et de développement durable

Pour ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses d'équipement de la résidence principale en faveur des économies d'énergie, celles-ci doivent être réalisées dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans. Si ces aménagements aboutissent à une surélévation ou une addition de construction, il y a lieu de considérer que ces dépenses ne sont pas réalisées dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans et ne peuvent pas ouvrir droit à l'avantage fiscal.
Rescrit DGII :23 oct 2007- JCP Fiscalité notariale n° 12-2007 décembre 2007

TVA immobilière - opérations réalisées par les lotisseurs

L'administration précise le régime fiscal applicable à l'acquisition et à la revente d'un terrain à bâtir par un marchand de biens ou un lotisseur professionnel qui obtient un permis d'aménager prévu par l'ordonnance n°2005-15 27 du 8 décembre 2005.
Rescrit DGI N°2008/10 (FI) du 20 mai 2008

Plus values immobilières et cession du bien à un HLM

L'article 150 U du Code général des impôts (CGI) prévoit une exonération d'impôt sur les plus-values réalisées lors de la cession, par les personnes physiques de biens immobiliers au profit, directement ou indirectement, d'organismes en charge du logement social. Ce dispositif a ensuite été étendu aux cessions réalisées au profit des collectivités territoriales en vue de leur cession ultérieure à l'un de ces organismes, par la loi du 13 juillet 2006, puis aux cessions réalisées au profit de certains établissements publics, par la loi de Finances pour 2008.
Une instruction fiscale (BOI n° 8 M-2-08) du 6 juin 2008, qui commente ces nouvelles dispositions détaille les établissements publics concernés par la dernière extension (établissements publics de coopération intercommunale, établissements publics fonciers et d'aménagement, établissements publics fonciers locaux). A cet égard, il est précisé que le dispositif s'applique également aux cessions réalisées au profit des sociétés d'économie mixte non gérantes de logements sociaux qui sont délégataires du droit de préemption urbain d'une commune.

EN PROJET

Le DPE dans les annonces immobilières

Jean-Louis Borloo, le ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable a signé le 15 mai avec les acteurs immobiliers, une convention visant à améliorer l'information de l'acquéreur d'un bien immobilier sur la performance énergétique de celui-ci.
«Cette convention prévoit la généralisation de l'affichage de la performance énergétique des logements dans les annonces immobilières», sous la forme d'une échelle décroissante de performance (avec double indication chiffrée et colorée). Le diagnostic devient un argument de vente.
La qualité énergétique d'un logement et la valorisation de ses installations (par exemple : cheminée, poêle, géothermie) va donc devenir un élément qui influencera le prix des transactions immobilières et incitera les propriétaires à investir dans les énergies renouvelables et l'isolation de leur logement.
Il n'est pas exclu par la suite de rendre obligatoire cet affichage dans les annonces immobilières pour tous les particuliers.

Réforme des enquêtes publiques

La réforme des enquêtes publiques, confirmée dans le projet de loi Grenelle I, s'inscrit dans un contexte international (convention d'Aarhus) et national (Grenelle) très porteur. Si l'évolution du dispositif des enquêtes publiques est urgente, ce n'est pas tant pour améliorer la démocratie participative que pour mettre en conformité la France avec le droit international et européen. L'environnement législatif et réglementaire des enquêtes publiques qui leur sont dédiées manque en effet totalement de transparence et de lisibilité.
Au ministère, on reconnaît 163 procédures différentes donnant lieu à enquête publique.
Yves Jégouzo, professeur à la Sorbonne et auteur d'un projet de réforme rendu en juillet 2007 au ministère chargé de l'environnement, propose de regrouper toutes les procédures autour de deux enquêtes, l'«enquête publique» visant à protéger l'environnement, et l'«enquête d'utilité publique». Au-delà de ces évolutions, d'autres intervenants ont évoqué la nécessité d'organiser les enquêtes plus en amont du projet, le développement du recours à internet pour toucher une audience plus large, ou encore l'obligation pour les maîtres d'ouvrage de réagir aux propositions formulées par le commissaire-enquêteur. A suivre.

Réforme du droit des familles recomposées

La ministre de la Justice, Rachida Dati, souhaite un renforcement des droits du beau-parent. La réforme entend faire évoluer les conditions d'exercice de l'autorité parentale, puis assouplir les conditions de délégation de l'autorité parentale. La loi devra à terme reconnaître le droit d'un enfant à entretenir des relations avec son ancien beau-père ou son ancienne belle-mère.

Projet de loi d'orientation et de programmation du « Grenelle de l'environnement »

Lors du Conseil des ministres du 11 juin 2008, le ministre de l'Écologie, Jean-Louis Borloo, a présenté un projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du « Grenelle de l'environnement ». Concernant le secteur du bâtiment, le texte prévoit la rénovation thermique des logements sociaux afin de réduire les dépenses énergétiques. Est également prévue la mise en place de nouvelles normes d'isolation sur les bâtiments neufs. Les incitations fiscales (crédit d'impôts...) vont être renforcées dans ce domaine. Nous aborderons dans les détails ce projet de loi dans le prochain numéro du bulletin.

PRÉSENTATION DE LA LOI N° 2007-1775 DU 17 DÉCEMBRE 2007 RÉFORMANT L'ASSURANCE-VIE

Article rédigé par :
Hervé Lécuyer,
Professeur à l'Université Paris II (Panthéon–Assas)

Est-ce son poids dans l'économie (en janvier 2007, selon les chiffres fournis par la Fédération française des sociétés d'assurance – FFSA – l'encours des contrats souscrits à cette date atteignait 1074 milliards d'euros) qui le cause ? Ou bien encore son extraordinaire complexité juridique ? Il demeure que l'assurance-vie reste l'objet des attentions soutenues du législateur.
De la réforme permanente il convient sans doute d'isoler un texte, la loi du 17 décembre 2007 « *permettant la recherche des bénéficiaires des contrats d'assurance sur la vie non réclamés et garantissant les droits des assurés* » tant ses apports – du moins certains d'entre eux – sont essentiels et bouleversent la physionomie de l'assurance-vie.
Ce texte comprend onze articles, consacrés à trois thèmes : le contrat de l'incapable majeur (I), la définition d'obligations nouvelles pour l'assureur afin de lutter contre les contrats en déshérence (II), l'acceptation du contrat par le bénéficiaire (III).

■ I. Le contrat de l'incapable

Pour l'essentiel, et sur le premier thème, il s'est agi d'autoriser les principales opérations portant sur le contrat (souscription, rachat, désignation ou substitution du bénéficiaire) sur autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille, quand le stipulant est sous tutelle, avec l'assistance du curateur lorsqu'il est placé sous curatelle.

■ II. La lutte contre les contrats en déshérence

Quant à l'arsenal de dispositions de lutte contre les contrats en déshérence, il est enrichi de nouvelles obligations incombant à l'assureur. Le nouvel article L 132-9-3 du Code des assurances lui impose désormais de s'informer du décès éventuel de l'assuré. Pour ce faire, les organismes professionnels sont autorisés à consulter les données figurant au répertoire national d'identification des personnes physiques.
Quant à la quête des bénéficiaires, elle devient, dans la loi, contraignante pour l'assureur qui se voit « *tenu de rechercher le bénéficiaire, et, si cette recherche aboutit, de l'aviser de la stipulation effectuée à son profit* ».

La lettre de la loi semble, pour les assureurs, contraignante. Mais la rigueur, pour ces derniers, du dispositif nouveau, pourrait n'être qu'apparente. Les obligations nouvelles de faire qui leur incombent (s'informer du décès de l'assuré, rechercher le bénéficiaire) n'ont pas de contenu ni de sanction nettement définis. La loi aurait eu besoin, sur ce point, d'un décret d'application. Faute pour le pouvoir législatif de l'avoir envisagé, c'est le milieu des assureurs lui-même qui l'a concocté, par un engagement déontologique venant, dès le 18 décembre 2007, préciser le dispositif légal et renforcer les obligations légalement définies.

■ III. L'acceptation du contrat par son bénéficiaire

La loi redessine les modalités de l'acceptation (A) et redéfinit ses effets (B).

A. Les modalités de l'acceptation

Une distinction majeure est opérée selon que l'assuré et le stipulant (le souscripteur) sont en vie et selon que l'un ou l'autre des assuré et stipulant est décédé.

• Tant que l'assuré et le stipulant sont en vie, l'acceptation est faite par un avenant signé de l'entreprise d'assurance, du stipulant et du bénéficiaire. Elle peut également être faite par un acte authentique ou sous seing privé, signé du stipulant et du bénéficiaire, et n'a alors d'effet à l'égard de l'entreprise d'assurance que lorsqu'elle lui est notifiée par écrit.
La rupture d'avec les solutions classiques est consommée : tandis que, en application du droit commun de la stipulation pour autrui, l'acceptation était l'objet d'une manifestation unilatérale de volonté émanant du bénéficiaire, elle est désormais l'objet d'un acte juridique fait à deux, voire à trois.
A n'en pas douter, la solution nouvelle engendrera un contentieux important : quel souscripteur ne sera pas tenté d'invoquer un vice de son consentement pour tenter de revenir sur une acceptation qui le lie excessivement pour l'avenir ? Quel bénéficiaire n'invoquera pas l'existence d'une donation indirecte, dont l'acceptation est par principe libre, pour échapper au formalisme légal de l'acceptation de l'assurance-vie etc ?
La convention d'acceptation pourra en outre être fréquemment vue comme le support d'une libéralité faite par le souscripteur au bénéficiaire. Il sera à n'en pas douter plus facile de mettre à jour l'intention libérale, aujourd'hui qu'hier. On en mesure les conséquences civiles et fiscales...
Théoriquement, enfin, la question est posée de savoir si le fait que le souscripteur ait à manifester une seconde fois sa volonté pour permettre au bénéficiaire de retirer irrévocablement un avantage est compatible avec le mécanisme de la stipulation pour autrui.

• Si l'assuré ou le stipulant est décédé, l'acceptation est alors libre.

B. Effets de l'acceptation

Pendant la durée du contrat, après acceptation du bénéficiaire, le stipulant ne peut exercer sa faculté de rachat et l'entreprise d'assurance ne peut lui consentir d'avance sans l'accord du bénéficiaire.
Le législateur a tenté de trouver un subtil équilibre : le souscripteur est associé à l'acceptation ; en contrepartie, il est privé de toute marge de manœuvre unilatérale *a posteriori*.

L'application de ce dispositif nouveau encadrant l'acceptation n'ira pas sans engendrer maintes difficultés d'interprétation. A court terme, on peut sans grande crainte d'erreur parier sur une importante raréfaction des contrats acceptés. Se trouvera-t-il, en effet, encore un souscripteur pour accepter de perdre tous ses droits sur le contrat, du moins, de subordonner leur exercice au bon vouloir du bénéficiaire ?

Enfin, tandis que le législateur retenait ce nouveau dispositif, la Cour de cassation empruntait un chemin très différent. Par un arrêt rendu en chambre mixte, le 22 février 2008, elle est venue considérer que, dans un contrat d'assurance-vie mixte, et pour peu que le droit de rachat figura dans le contrat, l'acceptation par le bénéficiaire ne s'opposait pas au rachat, à l'initiative et pour le profit du seul souscripteur.

La solution est sans doute excellente ; elle ne vaut plus que pour le passé...

PRELEVEMENT LIBERATOIRE SUR LES DIVIDENDES LA FAUSSE BONNE AFFAIRE !

Les dividendes sont assujettis à l'impôt sur le revenu au taux progressif, après application d'un abattement de 40 % sur le montant brut perçu et d'un abattement fixe annuel de 1 525 euros pour les personnes seules ou de 3 050 euros pour les couples.
Ces revenus ouvrent également droit à un crédit d'impôt de 50 % plafonné à 115 euros pour une personne seule ou à 230 euros pour les couples.
Depuis le 1er janvier 2008, les contribuables peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 18 % sur les dividendes perçus. Les contributions sociales, au taux de 11 %, sont obligatoirement prélevées à la source depuis le 1er janvier 2008.

Donc :

■ Lorsque le contribuable choisit l'impôt sur le revenu au taux progressif, il paie un impôt maximum de 24 % (taux marginal maximum de 40% moins abattement de 40%) + 11 % de contributions sociales, soit 35 % au total.

■ Lorsque le contribuable choisit le prélèvement libératoire, il paie un impôt de 18 % majoré de 11 % de contributions sociales, soit 29 % au total.

Le gain est donc de 6 %. Cela semble une bonne affaire.

Cependant :

■ Si le contribuable n'opte pas pour le prélèvement libératoire pour l'ensemble des dividendes perçus au cours d'une année, il perd, pour les dividendes pour lesquels il n'a pas opté pour le prélèvement libératoire, l'abattement de 40 % ainsi que l'abattement fixe et le crédit d'impôt.

Donc lorsque le contribuable choisit d'exercer l'option pour un dividende, il a tout intérêt à formuler l'option pour l'intégralité des dividendes et distributions reçus au cours de la même année.
Or l'option pour le prélèvement libératoire doit être formulée pour chaque encaissement, ce qui peut rendre la tâche un peu fastidieuse pour un contribuable qui dispose de plusieurs lignes de titres, dans plusieurs établissements bancaires...

■ En cas d'option pour le prélèvement forfaitaire :

• Le contribuable perd la possibilité de déduire une partie de la CSG de ses revenus imposables. En revanche, en cas d'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG reste déductible, à hauteur de 5,8%, du revenu imposable du contribuable.

• La base d'application du prélèvement forfaitaire est constituée du montant brut des dividendes versés, c'est-à-dire sans application d'aucun abattement ni déduction de frais ou dépenses, par exemple sans déduction des droits de garde.

Donc en optant pour le prélèvement à la source, le contribuable perd la possibilité de déduire de ses revenus les frais et charges, ainsi que 5,8% de CSG prélevés à la source.

■ Le prélèvement forfaitaire est prélevé l'année même du versement des dividendes alors que l'impôt au barème progressif est payé l'année suivant celle du versement des dividendes. Le contribuable perd donc environ un an de trésorerie en optant pour le prélèvement forfaitaire.

■ A noter que les contributions sociales étant obligatoirement retenues à la source depuis le 1er janvier 2008, le contribuable ne perd la trésorerie que sur 24 % au maximum.

■ En outre, la première année d'exercice de l'option, le contribuable supportera une double charge d'imposition :
• Il payera l'impôt progressif sur les dividendes qu'il a reçus l'année précédente.
• Le prélèvement forfaitaire sera prélevé à la source sur les dividendes de l'année en cours.

■ Enfin, il y a une incidence indirecte concernant le bouclier fiscal :

• Dans le cas du prélèvement à la source, les revenus pris en compte sont les revenus servant de base au prélèvement, c'est-à-dire le montant brut des dividendes sans aucune déduction de frais, ni abattement.

• Dans le cadre du barème progressif, les revenus pris en compte sont les revenus nets imposables, c'est-à-dire les dividendes diminués des frais et abattements, notamment de l'abattement de 40%.

En aucun cas, le prélèvement forfaitaire à la source de l'impôt sur le revenu ne doit donc être choisi si on peut bénéficier des règles du bouclier fiscal.

En conclusion, le choix du prélèvement ne doit en aucune façon être fait sur le plan du principe mais sur la base d'éléments chiffrés et de dividendes réellement encaissés.

Le prélèvement à la source de 18% sur les dividendes, d'apparence avantageuse, ne devrait en définitive intéresser qu'une infime minorité de contribuables, imposés dans la tranche la plus haute, percevant un certain montant de dividendes, ne bénéficiant pas du bouclier fiscal et prêts à faire l'avance de trésorerie!

Maître Sophie GUITARD
Maître Dominique RICHARD
cabinet@richard-associes.avocat.fr

« Les nouvelles réductions en matière d'ISF » (Suite de l'article du Bull. Cheuvreux n°01-2008 p.9)

Décision de la Commission Européenne sur la Réduction ISF PME du 11 mars 2008

Un régime français, alternatif à la réglementation de minimis, a été autorisé par la Commission européenne dans une décision du 11 mars 2008. Pour les souscriptions au capital de PME effectuées à compter du 11 mars 2008 :

■ Soit la société bénéficiaire répond aux conditions spécifiques prévues à l'article 885-0 V bis du CGI :

• Etre en phase d'amorçage, de démarrage ou d'expansion au sens des lignes directrices concernant les aides d'Etat visant à promouvoir les investissements en capital-investissement dans les petites et moyennes entreprises (2006 / C 194 / 02) ;

• Ne pas être qualifiable d'entreprise en difficulté au sens des lignes directrices communautaires concernant les aides d'Etat au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté ou relever des secteurs de la construction navale, de l'industrie houillère ou de la sidérurgie ;
Le montant des versements mentionnés au premier alinéa ne doit pas excéder le plafond fixé par décret. Ce plafond ne peut excéder 1,5 million d'euros par période de douze mois.
Dans ce cas, si les conditions générales sont également remplies, le versement est susceptible d'ouvrir droit à réduction d'ISF.

■ Sinon pour ouvrir droit à réduction d'impôt, la souscription doit satisfaire les conditions de la réglementation relative aux aides de minimis: notamment exclusion de certains secteurs d'activité et plafond des aides fixé à 200 000 € sur trois exercices fiscaux.

Toutes ces conditions sont reprises en détail dans une instruction administrative 7 S-3-08 du 11 avril 2008.

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Article rédigé par :
Damien CONCE
Groupe Patrimoine

LA PROTECTION DE L'ENTREPRISE : CONTRATS HOMME CLE ET MANDATS AUTHENTIQUES

« Il n'est de richesse que d'hommes[1] ». Cette maxime du XVIème siècle illustrant la doctrine du « populationnisme » trouve toute son actualité en ce qui concerne les entreprises familiales pourvu que l'on en détourne son sens premier (l'éloge du nombre) et que l'on y trouve la mise en exergue de « l'humain » dans la valorisation des organisations sociales. Il s'agit alors de considérer que ce sont les qualités humaines et techniques des hommes composant l'entreprise qui génèrent sa valeur économique.

Cette conception trouve une terrible illustration lorsque, brutalement et de manière imprévisible, le dirigeant disparaît ou se trouve incapable d'assumer ses fonctions. Un tel évènement produit des effets (paralysie de l'entreprise, crise de confiance, perte de chiffre d'affaire, perte de personnel qualifié, frais de réorganisation) sur la valorisation économique de l'entreprise et est même susceptible de porter atteinte à sa survie.
Certes l'entrepreneur a pu, par le biais d'engagements de conservation de titres, de donations ou de legs, s'assurer que la transmission de l'entreprise se fasse au moindre coût fiscal mais la paralysie de la société qu'entraine l'incapacité du dirigeant ou le règlement de sa succession peut réduire à néant la valeur de ces biens.

Aussi, pour assurer la protection de l'entreprise et donc du patrimoine de l'entrepreneur et de sa famille, il convient de garantir la continuité de l'exploitation. Deux mécanismes juridiques concourent aujourd'hui à la réalisation de cet objectif. D'une part, le développement des contrats d'assurance « homme clé » qui s'attachent à garantir l'entreprise des effets de l'incapacité temporaire ou définitive de l'entrepreneur en compensant les baisses de chiffre d'affaire et les frais de réorganisation que celle-ci génère. D'autre part, la consécration par la loi des mandats posthumes et de protection future, qui permettent d'assurer la continuité de la gestion de l'outil professionnel en autorisant le dirigeant à désigner un mandataire pour la gestion de son entreprise au cas ou il disparaîtrait ou serait dans l'incapacité d'assumer ses fonctions.

Ainsi, le cumul de ces mécanismes devrait permettre d'enrayer la perte de valeur de l'entreprise liée à l'incapacité du dirigeant et de gérer l'entreprise ou d'en préparer la cession, en son absence, dans les meilleures conditions possibles.

1 – Jean Bodin 1530 - 1596.

■ Enrayer la perte de valeur de l'entreprise.

La perte de valeur que l'entreprise subit à la suite de l'incapacité totale ou partielle du dirigeant c'est d'abord la conséquence d'une baisse du chiffre d'affaire et la hausse des charges liées à sa réorganisation. C'est dans ce cadre que jouera l'assurance « homme-clé ».
La perte de valeur d'une entreprise est aussi due à sa paralysie en cas de survenance brutale d'une incapacité temporaire ou définitive du dirigeant ainsi qu'aux doutes et à l'incertitude qui pèsent sur la continuité de l'activité en son absence. Ces causes peuvent être limitées dans le temps par l'usage de mandats posthume ou de protection future.

■ Limiter les effets économiques de l'incapacité : l'assurance homme-clé.

L'assurance dite « homme-clé » est un contrat d'assurance contracté par une entreprise, elle même étant la bénéficiaire, sur la tête de ses dirigeants ou de certains de ses collaborateurs. Cette assurance vise à compenser le préjudice que lui causerait le décès ou l'incapacité des personnes sur la tête desquelles l'assurance est souscrite, par le versement d'une indemnité déterminée en fonction des pertes pécuniaires consécutives à la survenance du sinistre. Pour l'entreprise, le traitement fiscal des cotisations et des indemnités rend ce mécanisme relativement neutre.

• Des cotisations déductibles

En effet, l'instruction fiscale du 7 mars 1994[2] étendue par l'arrêt du Conseil d'Etat du 29 juillet 1998[3], considère que les primes versées dans le cadre de tels contrats constituent des charges d'exploitation déductibles du bénéfice imposable de l'exercice en cours à la date de leur échéance à la double condition :
- que le bénéficiaire du contrat soit irrévocablement la société souscripteur, que l'homme-clé soit un individu travaillant dans l'entreprise et dont le rôle est déterminant dans le fonctionnement de celle-ci ;
- que le risque assuré consiste en la perte pécuniaire consécutive au décès ou à l'incapacité de l'homme-clé assuré et enfin que les primes versées soient définitivement perdues à défaut de réalisation du risque assuré.

Cependant, dans le cas d'une entreprise individuelle, le bénéficiaire ne peut pas être l'exploitant lui-même.

• Des indemnités imposables

Dans la mesure où les primes versées sont déductibles du bénéfice imposable, les indemnités perçues constituent un revenu imposable. Ainsi, par application des dispositions de l'article 38 du Code général des Impôts, l'indemnité versée à l'entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) lors de la réalisation du risque doit être comprise dans le bénéfice, dans les conditions de droit commun. En effet, ce versement constitue un profit exceptionnel au titre de l'exercice considéré et est donc imposable a l'Impôt sur les Sociétés.

En revanche, en ce qui concerne les sociétés soumises à l'Impôt sur le Revenu (IR) telles que les sociétés en nom collectif (SNC) ou SARL de famille ayant optées pour l'IR, selon les dispositions de l'article 38 quater du CGI[4], le bénéfice exceptionnel que constitue l'indemnité reçue pourra être étalé sur les cinq exercices à venir, incluant l'année de sa réalisation.

D'un point de vue fiscal, le contrat « homme-clé » est donc neutre pour l'entreprise lorsque le risque se réalise : les primes payées ont été déduite du bénéfice imposable et le produit exceptionnel est soumis à l'imposition.

D'un point de vue pratique, ce contrat permettra de limiter les effets de la disparition du dirigeant en compensant les pertes de chiffres d'affaire, en assurant à l'entreprise la disposition de trésorerie lui permettant de continuer son activité, et de faire face à ses engagements et à ses charges fixes. Par ailleurs, le dénouement du contrat permettra aussi à l'entreprise de sauvegarder son image auprès de ses partenaires et clients en affichant sa solidité financière et en consolidant sa valeur nette comptable.
Ainsi, la nouvelle direction disposera de moyens supplémentaires afin de traverser la période de transition que génère la disparition d'un fondateur ou d'un « homme-clé » mais elle se trouvera aussi dans de meilleures conditions pour aborder l'éventuelle cession de l'entreprise.

Toutefois, une telle solution demeure incomplète si la société n'est pas rapidement sortie de la paralysie dans laquelle la plonge l'indisponibilité de son dirigeant. De plus, l'incertitude qui pèse sur le management du fait de l'absence du dirigeant demeure, malgré les compensations financières, une source de perte de confiance des salariés et des clients qui cause immanquablement une perte de valeur de l'entreprise. Or, les délais de reprise en main de la société peuvent être extrêmement réduits si le dirigeant a, par le biais d'un Mandat de protection future ou d'un mandat posthume, déjà prévu qu'un mandataire le remplacerait en cas d'incapacité ou de disparition.

■ Assurer la continuité de l'activité : le mandat de protection future et le mandat posthume.

Le mandat de protection future et le mandat posthume participent de la même idée : désigner un tiers de confiance, présentant toutes les compétences techniques requises, pour administrer, gérer et disposer d'un élément du patrimoine du mandant, lorsque celui-ci ne sera plus capable (incapacité ou disparition) de le faire lui-même.

Le Mandat de protection future[5] est un contrat qui permet à une personne de choisir celui qui sera chargé de s'occuper de ses affaires le jour où elle ne pourra plus le faire elle-même et d'éviter les mesures judiciaires de curatelle ou de tutelle. Ce contrat peut résulter d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique. Toutefois le mandat de protection future notarié présente le double intérêt de permettre au mandataire de vendre les biens si le mandataire lui confie cette mission et de soumettre le mandataire au contrôle annuel du notaire rédacteur de l'acte.
Enfin, selon les dispositions légales, ce mandat ne prendra effet qu'après le 1er janvier 2009, lorsqu'il sera établi, par la fourniture d'un certificat médical visé par le greffe du tribunal d'instance, que le mandant ne peut plus pourvoir seul à ses intérêts. Il prendra fin par le rétablissement des facultés du mandant, son décès ou celui du mandataire, le placement sous tutelle de l'un des deux ou la révocation du mandat par le juge des tutelles.

En présence d'un outil professionnel et lorsque les héritiers ne seraient pas en mesure de reprendre cette entreprise, du fait de leur âge ou de leurs compétences, le mandat posthume permet de désigner de son vivant, par un acte authentique, un mandataire avec mission, après de le décès du mandant et pour une durée de cinq ans[6],

2 – D. adm. 4 C 4231. • **3 –** CE 29 juillet 1998, n°108244 SA Clinique Lafourcade.
4 – Article 38 quater du CGI : « *Par dérogation aux dispositions de l'article 38, lorsqu'un contrat d'assurance sur la vie a été souscrit auprès d'une compagnie d'assurances par une entreprise sur la tête d'un dirigeant ou d'une personne jouant un rôle déterminant dans le fonctionnement de l'exploitation, le profit qui résulte de l'indemnisation du préjudice économique subi par l'entreprise consécutivement au décès peut être réparti par parts égales sur l'année de sa réalisation et sur les quatre années suivantes. Dans ce cas, l'entreprise échelonne, par parts égales sur les mêmes années, la déduction du montant global des primes qu'elle a acquittées en exécution de ces contrats et qui n'ont pas été précédemment déduites des résultats imposables de l'entreprise. Les sommes dont l'imposition a été différée en application de l'alinéa précédent sont rapportées au bénéfice imposable de l'exercice de la cession ou de la cessation de l'entreprise* ».
5 – Cf. Bulletin Cheuvreux 2 - juin 2007, Dossier « La réforme de la protection juridique des majeurs ».
6 – Ce mandat ne peut pas, en principe, dépasser la durée de deux ans à compter du décès du mandant, sauf prorogation une ou plusieurs fois par décision judiciaire. Cependant lorsque l'objet du mandat est la gestion d'un bien professionnel ou lorsque le mandat à été donné en raison de l'inaptitude et de l'âge des héritiers, sa durée peut être de cinq ans.

d'administrer et de gérer l'Entreprise, pour le compte des héritiers[7]. Pour que ce mandat soit valable, il faut qu'il soit accepté du vivant du mandant par le mandataire.

La combinaison de ces deux institutions juridiques permet d'assurer la continuité de la gestion d'une entreprise malgré l'indisponibilité de l'entrepreneur. Cependant, l'efficacité de ce type de solution dépend des qualités du mandataire choisi. Or il n'est pas aisé de trouvé réuni dans une même personne, « disponible » pour exercer une telle mission, l'ensemble des qualités et compétences recherchées. Aussi, il peut être envisagé de recourir à différents mandataires auxquels seraient attribués des missions et des pouvoirs distincts.

Ainsi, il serait possible de désigner un mandataire principal chargé d'une mission d'administration et de gestion de l'entreprise et d'organiser la surveillance de son action par d'autres mandataires.

• Le choix délicat d'un mandataire et sa rémunération

Le choix du mandataire constitue donc une problématique fondamentale. Celui-ci doit avoir la confiance du mandant et disposer des qualités techniques et professionnelles (notamment en ce qui concerne les professions réglementées) lui permettant de mener à bien la mission qui lui est confiée. Il peut s'agir de toute personne physique ou morale inscrite sur une liste[8] dressée par le représentant de l'Etat dans le département.

Par ailleurs, si en principe, la mission du mandataire futur ou posthume est exercée à titre gratuit, le cadre spécifique de la gestion ou du contrôle d'une entreprise, suppose une implication totale du mandataire qui s'accommode mal de la gratuité d'un tel service. Ainsi, afin de garantir la qualité des prestations du mandataire il peut sembler juste de rémunérer l'exécution de sa mission ainsi que ses performances. En outre, cette rémunération peut être prise en compte dans le cadre de l'établissement d'un contrat d'assurance « homme-clé ».

• Les opportunités offertes par les mandats de protection future et posthume.

Par ailleurs, l'usage des mandats de protection future et posthume, par acte notarié, offre non seulement la garantie des actes authentiques mais aussi une souplesse qui permet d'envisager les solutions les plus simples (un seul mandataire) comme les plus sophistiquées afin de répondre à la complexité de chaque situation concrète.

Ainsi, il pourrait être désigné une personne physique compétente afin d'assurer le « remplacement » du mandant dans ses fonctions opérationnelles au sein de la société (la gérance ou la présidence de la société par exemple). A ce mandataire opérationnel il pourrait être adjoint un mandataire du « contrôle d'opportunité » qui pourrait être une personne physique de confiance qui aurait pour mission de contrôler la bonne gestion du mandataire « opérationnel », utiliser les droits de vote du mandant et révoquer le « mandataire opérationnel » avec le concours d'une troisième mandataire. Ce dernier pourrait être une personne morale chargé de l'analyse des comptes de la gestion du mandataire opérationnel et partageant avec le mandataire du « contrôle d'opportunité » le pouvoir de révoquer le mandataire opérationnel.
Dans d'autres circonstances il pourrait être envisagé de désigner un mandataire opérationnel afin de gérer la société et de donner une mission spécifique à un autre mandataire afin, par exemple, de rechercher un acquéreur éventuel et d'organiser la vente de la société.

Il est souvent indiqué qu'environ 7 000 entreprises disparaissent chaque année du fait du décès de l'entrepreneur et des difficultés que rencontrent ses héritiers dans la reprise de cet outil professionnel. Pourtant, aujourd'hui, les entrepreneurs disposent des outils prévus par les dispositifs Dutreil (engagement de conservation des titres et réduction de droits de mutation à titre gratuit) leur permettant de transmettre au moindre coût leur entreprise. Mais, ces mécanismes ne sont pas suffisants pour garantir la valeur des entreprises transmises. Il convient donc de s'assurer que l'incapacité ou la disparition du dirigeant ne paralyse pas l'Entreprise.
A cet effet, la rédaction d'un mandat de protection future et dans certains cas celle d'un mandat posthume, accompagné d'une modification des statuts de la société, sont à même de réduire non seulement les délais de reprise en main de l'entreprise, mais aussi le traumatisme que celle-ci subit du fait de l'indisponibilité de son dirigeant. En outre, les contrats « homme-clé » peuvent donner aux mandataires les moyens de leur mission.
Ainsi, l'ensemble de ces mécanismes (transmission, mandats et assurance) participent des moyens à la disposition des créateurs d'entreprise leur permettant d'assurer la survie de leur création à leur propre disparition.

RESCRITS FISCAUX

Préalablement à la conclusion d'un contrat ou d'une convention, le contribuable peut consulter l'administration fiscale. Celle-ci dispose d'un délai de six mois pour rendre son avis :
- réponse favorable : l'opération peut être réalisée,
- sans réponse dans les 6 mois: la procédure de répression pour les abus de droit ne pourra pas par la suite être utilisée par le fisc.

Son avis est nommé «rescrit» et peut éclairer les contribuables qui sont dans la même situation.

Investissement Malraux réalisé par une société civile immobilière

L'administration fiscale vient de refuser à un couple l'accord préalable qu'il avait sollicité sur une opération immobilière, considérant que le montage décrit est susceptible d'être remis en cause sur le fondement de l'abus de droit. Il s'agissait de créer une SCI familiale, d'acquérir un bien situé dans un périmètre sauvegardé, d'effectuer des travaux de restauration immobilière (déduits des revenus des associés) et de louer ensuite le bien à ses associés au prix du marché.
L'opération ainsi réalisée est abusive, dès lors qu'en permettant aux associés d'imputer des déficits fonciers sur leur revenu global ou sur des revenus fonciers provenant de la location d'autres immeubles, elle n'a pas d'autre but que de faire échec à ces dispositions.
Rescrit DGI n°2008/7 (FP), 22 avril 2008

Dispense de TVA inapplicable aux cessions isolées d'un immeuble affecté partiellement à une activité locative

Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens (CGI, art. 257 bis).
Toutefois, vient de préciser l'Administration, lorsqu'un assujetti opère la cession isolée d'un immeuble qu'il avait affecté jusqu'alors de manière partielle à une activité locative au titre de laquelle les loyers perçus étaient en tout ou partie soumis effectivement à la TVA, il y a lieu d'écarter le bénéfice de la dispense de taxation ou de régularisation, dans la mesure où l'immeuble cédé ne constitue pas dans son ensemble une partie d'entreprise susceptible d'être qualifiée d'universalité partielle.
Rescrit DGI n° 2008/4, 4 mars 2008

7 – Chaque année et en fin de mandat, le mandataire rend compte de sa gestion aux héritiers du mandant.
8 – Cette liste comprend les services mentionnés au 14° du I de l'article L. 312-1, les personnes agréées au titre de l'article L. 472-1, les personnes désignées dans la déclaration prévue à l'article L. 472-6.

DU CÔTÉ DE L'EUROPE

DU COTE DU PARLEMENT EUROPEEN

Marché public

La directive (n°2007/66/CE) du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2007 modifiant les directives (n°89/665/CEE) et (n°92/13/CEE) du Conseil en ce qui concerne l'amélioration de l'efficacité des procédures de recours en matière de passation des marchés public, vient d'être publiée au JOUE.

Ce texte a notamment pour objectifs :

a) d'améliorer les procédures de recours nationales et imposer aux pouvoirs adjudicateurs d'attendre au moins 10 jours avant de décider qui a emporté le marché avant que celui-ci ne puisse être effectivement conclu. En cas de non respect de ce délai le texte fait obligation aux tribunaux nationaux d'annuler le marché en le déclarant sans effet.

b) combattre l'attribution illégale de marchés publics avec possibilité pour les tribunaux de les déclarer sans effet sauf raisons impérieuses d'intérêt général. Les marchés seront alors soumis à un nouvel appel d'offre. Dans ce cas des sanctions substitutives devront être appliquées.

La directive doit être transposée par les Etats membres avant le 20 décembre. 2009.

Création des partenariats public-privé institutionnalisés (PPPI)

La Commission européenne a publié des éléments d'orientation sur la création des partenariats public-privé institutionnalisés (PPPI) qui sont des entités à capital mixte habituellement créées pour la prestation d'un service au public, notamment au niveau local. Les éléments d'orientation de la Commission se basent sur un arrêt de la Cour de Justice Européenne (C-26/03 «Stadt Halle») qui impose des procédures de passation transparentes et concurrentielles lors de l'attribution des marchés publics ou concessions aux entités mixtes.

Publication de la loi relative au groupement européen de coopération territoriale

La loi du 16 avril 2008 visant à renforcer la coopération transfrontalière, transnationale et interrégionale par la mise en conformité du Code général des collectivités territoriales avec le règlement du 5 juillet 2006 relatif au groupement européen de coopération territoriale (GECT) (PE et Cons. UE, règl. n° 1082/2006 : JOUE n° L 210, 31 juill. 2006, p. 19 ; V. JCP S 2006, alerte 1741), est publiée au Journal officiel du 17 avril.

Le texte instaure la possibilité de créer un groupement européen de coopération territoriale de droit français (V. JCP A 2006, étude 1295) entre, d'une part, les collectivités territoriales, leurs groupements et, après autorisation de leur autorité de tutelle, les organismes de droit public (au sens de la directive 2004/18/CE du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services : JOUE n L 134, 30 avr. 2004, p. 1 ; V. Contrats - Marchés publ. 2004, étude 5), et d'autre part les collectivités territoriales, les groupements de collectivités territoriales et les organismes de droit public des États membres de l'Union européenne, ainsi qu'avec les États membres de l'Union européenne ou les États frontaliers membres du Conseil de l'Europe, sous réserve de l'autorisation préalable du représentant de l'État dans la région où le groupement européen de coopération territoriale a son siège. Le GECT est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les collectivités territoriales, leurs groupements et les organismes de droit public peuvent, en outre, adhérer à un groupement européen de coopération territoriale de droit étranger.

Par ailleurs, le texte prévoit que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent adhérer à un organisme public de droit étranger ou participer au capital d'une personne morale de droit étranger auquel adhère ou participe au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales d'un État membre de l'Union européenne ou du Conseil de l'Europe. Cette adhésion est autorisée par arrêté du représentant de l'État dans la région où le GECT a son siège et fait l'objet d'une convention avec l'ensemble des membres adhérant à l'organisme public en cause ou participant au capital de la personne morale en cause.

La loi précise enfin que les groupements d'intérêt public (V. JCP A 2006, étude 1137) restent régis, pour la durée de leur existence, par les articles L. 1115-2 et L. 1115-3 du Code général des collectivités territoriales dans leur rédaction antérieure à leur abrogation par la présente loi.

La Commission allège les charges administratives découlant du droit européen des sociétés

Dans le cadre des propositions d'actions destinées à réduire les charges administratives pesant sur les entreprises présentées le 10 mars 2008, la Commission européenne a approuvé le 17 avril quatre propositions :

- les entreprises ne seront plus tenues de publier des informations commerciales dans les bulletins nationaux, en effet, depuis début 2007, les registres du commerce doivent rendre ces informations accessibles en ligne ;
- les obligations de traduction lors de la création de succursales dans d'autres États membres devraient être allégées dans la mesure où, dans ce cas, les traductions déjà certifiées dans un État membre devraient pouvoir être (ré)utilisées ;
- les obligations de publicité en matière de comptabilité pour les entreprises de taille moyenne seront réduites : les États membres pourraient exempter ces entreprises des obligations de publier des informations inutiles à l'annexe des comptes annuels - sont concernées, la ventilation du chiffre d'affaires par catégorie d'activité et par marché géographique et le détail des frais d'établissement de l'entreprise (modification de la directive 78/660/CEE) ;
- l'obligation d'établir des comptes consolidés pour les sociétés mères dont les filiales présentent un intérêt négligeable sera supprimée.

FINANCEMENT EUROPEEN

Publication d'un Livre blanc sur l'intégration des marchés du crédit hypothécaire de l'Union

La Commission souhaite améliorer la compétitivité et l'efficience des marchés du crédit hypothécaire par l'augmentation de l'offre et du financement transfrontières du crédit hypothécaire. Son Livre blanc propose donc des réformes en ce sens.

Le but est de créer un marché intérieur du crédit hypothécaire. Cela sera accompagné par la refonte du registre foncier, du système d'évaluation des biens et des procédures de vente forcée.

Grâce à cette réforme, le montant des intérêts à verser pour un prêt hypothécaire de 100.000 euros pourrait être réduit d'environ 470 euros par an.

CONJONCTURE

Nouveau cycle pour l'investissement hôtelier immobilier européen

Le volume total des transactions immobilières hôtelières en Europe a reculé de 20 % l'an dernier, avec un cumul de 17,4 milliards d'euros. Faute d'actifs disponibles, les ventes de portefeuilles fléchissent.

Le marché européen de l'investissement immobilier hôtelier a donc enregistré une grave baisse du nombre de transactions et in fine de leur montant total.

Cette baisse est imputée à une chute d'activité de l'ordre de 50% au Royaume-Uni. A contrario, le marché français a été très actif avec un total de 2 milliards d'euros pour les transactions de portefeuille. Le marché français est donc passé en tête de ce marché au niveau européen notamment avec la très remarquée reprise de l'hôtel haut de gamme parisien le Royal Monceau pour plus de 250 millions d'euros.
Cette conjoncture économique difficile s'inscrit dans une année de turbulences liées à la crise des « subprime » américains. Pourtant les investisseurs restent a l'affût des opportunités.

Une sensible hausse de l'investissement immobilier d'entreprise en Europe en 2007

Entre 2006 et 2007 le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en Europe a augmenté de 6 milliards d'euros.
Cependant, on note une baisse d'un tiers des investissements au quatrième trimestre de l'année 2007 due à la crise immobilière des Etats-Unis qui selon CB Richard Ellis a nuit de manière très nette à l'activité de l'investissement d'entreprise au Royaume-Uni alors que le niveau de ces investissements serait resté stable sur le continent. L'Autriche, l'Espagne et les Pays-Bas auraient même enregistré une hausse de leur activité dans le dernier trimestre 2007.

Top 10 des villes de bureaux les plus chères

Selon une étude du cabinet immobilier Cushman & Wakefield, Londres affiche les loyers les plus chers du monde pour la 3ème année consécutive. Paris perd deux places et pointe à la 6ème place du classement. Selon l'étude annuelle du cabinet de conseil en immobilier d'entreprise Cushman & Wakefield, le West End à Londres est pour la troisième année consécutive le quartier le plus cher du monde en ce qui concerne la location de bureaux, avec un coût d'occupation de 2.277 euros/m²/an. Un résultat qui s'explique entre autres par une demande toujours soutenue du secteur de la finance.
La ville de Hong Kong se hisse à la deuxième marche du podium avec 1.745 euros/m²/an, suivie de Tokyo avec un loyer de 1.536 euros/m²/an. Quant à Paris, elle perd 2 places et arrive en 6ème position avec un loyer atteignant 1.035 euros/m²/an. Cette descente est due entre autres à la percée de Bombay et de Moscou qui se positionnent respectivement aux 4ème et 5ème rangs, et non à la chute des loyers dans la capitale française. On remarque la progression d'Oslo et Singapour, avec pour chacune un prix au mètre carré près d'atteindre les 1000 euros. Sur l'ensemble de l'année, les dix villes les plus chères du monde ont vu leur loyer augmenter de 40% par rapport à l'année précédente. Sur l'échantillon global des villes on constate une hausse de loyers de 14% en 2007 contre 10% en 2006 qui s'explique par un déséquilibre de l'offre et de la demande.

Classement des villes de bureaux les plus chères du monde (loyer moyen)

Londres, 2.277 euros/m²/an	**Paris**, 1.035 euros/m²/an
Hong Kong, 1.745 euros/m²/an	**Singapour**, 954 euros/m²/an
Tokyo, 1.536 euros/m²/an	**Dubaï**, 921 euros/m²/an
Bombay, 1.214 euros/m²/an	**Dublin**, 823 euros/m²/an
Moscou, 1.160 euros/m²/an	**New-York**, 733 euros/m²/an

PAYS PAR PAYS

GRANDE-BRETAGNE

Stabilité en Grande Bretagne

La banque Halifax, relève que les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont été stables en janvier par rapport à décembre et sont ressortis en augmentation de 4,5% sur un an.
Jusqu'à novembre les prix étaient en chute puis ont augmenté avec comme prix moyen pour une maison de 264.500 euros environ soit 179.244 Livres. La banque est optimiste sur les prix prévoyant une stabilité des prix en 2008 et un emploi record.

ESPAGNE

Effet de la crise immobilière : la hausse du chômage

Corrélativement au ralentissement du secteur immobilier, l'emploi a connu une année 2007 difficile. Les deux secteurs phares de l'économie espagnole que sont la construction et les services ont connu respectivement une hausse de 39% et 6.5% du nombre de suppression de postes. On compte donc, un taux de chômage pour 2007 de 8,6% contre 8,03% à la fin du troisième trimestre. La tendance actuelle inquiète les spécialistes qui notent que la tendance à la baisse d'activité toucherait tous les secteurs.
Se voulant rassurant, Zapatero promet la création de près de 2 millions de postes et de ramener le nombre de demandeurs d'emploi à 7 % de la population active d'ici à 2012.
Les promoteurs espagnols au prise avec les crédits
Les promoteurs espagnols doublement financés à crédit se retrouvent contraints de capituler et d'accepter les conditions du plus fort : leurs créanciers. Mieux vaut signer un accord de refinancement que de déposer le bilan pour le promoteur catalan Habitat.

BELGIQUE

Ralentissement du marché immobilier liégeois

Malgré un ralentissement en 2007 le marché immobilier liégeois montre une tendance à la hausse.
Il faut distinguer les sous-régions et les types de biens, en ce qui concerne les terrains à bâtir et le prix des appartements on relève une progression de plus de 8% par rapport à 2006. Cependant, le marché se concentre essentiellement autour des communes proches des frontières linguistiques avec la Flandre ou nationales avec les Pays-Bas et l'Allemagne, affichant les prix moyens les plus élevés. A Liège-ville, la situation est très contrastée: certains quartiers sont en déclin, mais d'autres (Laveu, Saint-Léonard, Thier-à-Liège) en très nette hausse.
Attention, la chambre des notaires note que la spéculation immobilière n'a visiblement pas encore commencé réellement autour de la gare. Aussi, elle remarque que l'arrivée du TGV dans les villes européennes s'accompagne en général d'une montée du marché immobilier qui ne manquera pas de toucher Liège. On note également une baisse des offres locatives et donc un ralentissement « en douceur » de la croissance du marché immobilier qui devrait se poursuivre en 2008.

PORTUGAL

Trois projets immobiliers pour 70 Millions d'euro pour Bouygues

Bouygues Immobilier vient de décrocher trois contrats au Portugal portant sur la réalisation d'un centre commercial et de deux immeubles. Il s'agira de construire un centre commercial et de deux immeubles, pour le compte de l'américain Pramerica Real Estates. Le centre commercial de 12.000 m² sera achevé en 2009.

LE PLU DE PARIS : MODE D'EMPLOI

Carole LVOVSCHI
Groupe Droit Public Immobilier

- I -
Présentation générale du PLU de Paris

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006. Il est entré en vigueur le 1er septembre 2006.

Le 23 janvier 2007, le Préfet de la Région Ile de France a déféré, devant le Tribunal administratif de Paris, les dispositions du PLU concernant notamment les protections patrimoniales et le dispositif de sauvegarde des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux (article UG.2.2 a, b et e) ainsi que les dispositions des articles UV.6, UV.7, N .6 et N.7 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies dans la zone urbaine verte et la zone naturelle et forestière.

Le Tribunal administratif de Paris a annulé par un jugement du 2 août 2007 certaines dispositions du PLU. Ces mesures concernent principalement les mesures de protection des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux. Les dispositions générales suivantes ont été annulées :

• le § a de l'article UG.2.2 du règlement : conditions relatives à la transformation en habitation de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue (règlement tome 1, p. 32). Le tribunal a considéré qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'avait pu « légalement fonder l'édiction par le règlement d'un PLU d'une prescription qui régit l'agencement intérieur et les conditions d'entretien des bâtiments d'habitation et non leur implantation, leur emprise au sol, leur hauteur ou leur aspect extérieur, alors surtout que l'objectif de cette prescription est en réalité à dissuader la transformation des locaux de commerce et d'artisanat concernés en locaux à usage d'habitation ».

• le § b de l'article UG.2.2 du règlement : conditions relatives à la protection du commerce et de l'artisanat (règlement tome 1, p. 32 et 33).

• le § e de l'article UG.2.2 du règlement : conditions relatives aux sites de protection de l'artisanat et de l'industrie (règlement tome 1, p. 33). En ce qui concerne ces deux dispositions, le tribunal a estimé « que la circonstance que le décret d'application prévu par l'article L. 214-3 du Code de l'urbanisme n'avait toujours pas été publié à la date de la délibération attaquée n'autorisait pas la Ville de Paris à créer un dispositif de protection du commerce et de l'artisanat différent, ne reposant sur aucune base légale et portant atteinte au droit de propriété ».
Par voie de conséquence, les dispositions suivantes de l'atlas général sont sans effet :
• linéaires de protection de l'artisanat et du commerce figurant sur les 4 plans C au 1/12 500,

• terrains appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie, repérés par le symbole « clé à molette » sur les plans au 1/2 000.

• le 3e alinéa de l'article UG.14 du règlement : concernant la production de justificatifs pour l'instruction du permis de construire (règlement tome 1, p. 72). Ces documents n'étant pas au nombre de ceux limitativement énumérés à l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme, le tribunal a considéré que l'administration n'était pas autorisée à imposer la production de telles pièces.

• les protections du patrimoine architectural portant sur des éléments intérieurs aux bâtiments, repérées sur les plans au 1/2 000 de l'atlas général et dans l'annexe VI du tome 2 du règlement : les autres protections patrimoniales demeurent valides. Le tribunal a considéré que « les dispositions du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme n'autorisaient pas les auteurs du PLU à inclure dans la protection de certains bâtiments à classer comme élément protégé des caractéristiques intérieures de ces bâtiment ».

En revanche, le juge a considéré comme légales les dispositions des articles UV.6, UV.7, N .6 et N.7, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies dans la zone urbaine verte et la zone naturelle et forestière.

La Ville de Paris a fait appel du jugement du Tribunal administratif de Paris pour que soit réexaminée par la Cour d'appel la question des protections des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux. Elle considère, d'une part, que le code de l'urbanisme autorise les collectivités locales à régler la destination des sols et, d'autre part, que la mesure envisagée ne porte pas atteinte au droit de propriété.

Le PLU a par ailleurs fait l'objet de quatre modifications. Chacune de ses modifications dispose de son propre rapport de présentation, qui s'ajoute au rapport de présentation général du PLU. Les modifications

concernent les secteurs suivants :
• Modification du 13 novembre 2007 sur Clichy-Batignolles - 17ème arrondissement
• Modification des 17 et 18 décembre 2007 sur Macdonald – Eole – Evangile - 19ème arrondissement
• Modification des 17 et 18 décembre 2007 au 24, 24 A, rue des Fossés Saint-Jacques et 14, rue Pierre et Marie Curie - 5ème arrondissement
• Modification des 17 et 18 décembre 2007 au 22, rue Basfroi et 14 à 20, impasse Truillot - 11ème arrondissement
Les annexes du PLU ont par ailleurs été mises à jour le 24 septembre 2007.

■ CHAMP GEOGRAPHIQUE

Le PLU de Paris couvre la totalité du territoire parisien à l'exception des secteurs sauvegardés (Marais et 7e arrondissement) et du Sénat (l'article 76 de la loi « Urbanisme et Habitat » a exclu la gestion du patrimoine constitué par le Jardin du Luxembourg du champ d'application du PLU).

■ ZONAGE

Dans un souci de simplification, le territoire parisien est découpé en quatre zones, trois zones urbaines et une zone naturelle :

1 • la zone Naturelle et forestière (N) couvre les Bois de Boulogne et de Vincennes et leur assure une protection forte ;

2 • la zone Urbaine Verte (UV) regroupant des espaces où la densité bâtie est faible a pour objectif de préserver la fonction écologique, récréative et sportive de ces espaces ;

3 • la zone des Grands Services Urbains (GSU) qui rassemble les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la ville et qui nécessitent des aménagements spécifiques, cette nouvelle zone regroupe des emprises municipales ou dépendant de la SNCF, de RFF, du Port autonome de Paris ou de l'AP-HP.

4 • la zone Urbaine Générale (UG), couvrant la plus grande partie du territoire parisien, a vocation à accueillir l'ensemble des destinations et comprend deux secteurs principaux : le secteur de protection de l'habitation (centre-ouest) et le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi qui inclut un sous-secteur d'incitation à l'emploi (à l'est). Les règles d'urbanisme ont été conçues pour permettre une mise en œuvre de la mixité des fonctions urbaines au niveau de chaque terrain.

■ CONTENU

Le PLU comprend un rapport de présentation incluant un diagnostic, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comprenant des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et un règlement accompagné de documents graphiques ainsi que des annexes :

• Le rapport de présentation comporte un diagnostic précisant les besoins au regard des prévisions économiques et démographiques, une étude d'environnement tenant lieu d'étude d'impact, l'explication des choix retenus, les motifs et la justification des limitations apportées. Il doit justifier de la compatibilité du PLU avec les diverses normes supra-communales. Le rapport de présentation n'entraine pas en lui-même des effets juridiques, les servitudes ne pouvant être édictées que par le règlement.

• Le PADD est l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Il expose le projet d'urbanisme de la commune et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il n'est pas directement opposable aux autorisations de construire contrairement au règlement et aux orientations d'aménagement, mais le règlement et les orientations lorsqu'elles existent, doivent être en cohérence avec ses dispositions.

• Les orientations d'aménagement peuvent prévoir les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, « notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées des villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». A la différence des orientations générales figurant dans le PADD, les orientations d'aménagement par quartier ou secteur sont opposables aux tiers. Tout projet de construction ou d'aménagement doit être compatible avec les orientations relatives au quartier ou secteur où se situe ce projet. Cette compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Les orientations d'aménagement du PLU de Paris se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique cartographié qui fournissent les informations relatives à la compréhension du projet d'aménagement. Elles concernent 22 territoires dans lesquels des opérations d'aménagement sont déjà engagées ou en cours d'étude. Parmi ces territoires figurent notamment le quartier des Halles (1er), l'hôpital Saint-Lazare (10ème), le site des Olympiades (13ème), Paris Rive Gauche (13ème), le secteur Beaugrenelle Front de Seine (15ème), le secteur Clichy Batignolles (17ème) et Paris Nord Est (18 et 19ème).

• Le règlement comprend des documents graphiques et des documents écrits. Elément essentiel du dossier, il délimite les différentes zones du plan et fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. À chaque zone du PLU correspond un chapitre du règlement comprenant 14 articles.

En outre, en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 dudit code, le règlement du PLU de Paris a établi des contraintes particulières dans des secteurs délimités. Elles sont relatées aux annexes II, III, IV, V du règlement. La principale conséquence de l'établissement de ces outils est la possibilité pour les propriétaires des terrains concernés d'exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme.
L'annexe II du règlement fixe des périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global. Dans ces périmètres, il est interdit pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'élaboration du PLU, de réaliser des construction ou installations d'une SHOB supérieure à un seuil indiqué.
L'annexe III du règlement fixe la liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts dans lesquels il est interdit de construire. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte

de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
L'annexe IV du règlement fixe la liste des périmètres de localisation d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général. Le PLU a inscrit sur un certain nombre de terrains des servitudes localisant principalement des équipements (culturel, social ou sportif) à créer ou à modifier.
L'annexe V du règlement fixe la liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux inscrits au bénéfice de la Ville de Paris. L'article UG.2.3 du règlement définit les règles applicables à chacune des réserves LS 25%, L 50%, LS 50%, L 100% et LS 100%.
Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour tous projets de construction ou d'aménagement.

• Les annexes du PLU ont un caractère informatif permettant la connaissance de l'ensemble des contraintes administratives et servitudes applicables sur le territoire couvert par le PLU.

L'ensemble du PLU est disponible sur le site internet de la ville de Paris (www.paris.fr) et dès lors que l'adresse de l'opération envisagée est connue, il est possible de consulter la réglementation applicable à la parcelle concernée. La note de renseignements d'urbanisme est également disponible sur internet.

- II -
Les dispositions spécifiques du PLU

En application des orientations générales définies par le PADD, sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à contrôler la constructibilité, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issu de l'histoire parisienne, à rééquilibrer la diversité des fonctions, à préserver des secteurs spécifiques dans des territoires limités pour protéger certaines activités...

■ COEFFICIENTS D'OCCUPATIONS DES SOLS (COS) ET DESTINATIONS

Dans la zone UG, le COS est conservé, à l'exception des secteurs d'aménagement et des secteurs des maisons et villas (secteurs sans COS). Le COS de droit est fixé à 3. En revanche, les trois autres zones du PLU ne disposent pas de COS.

Le mécanisme du COS de fait, c'est-à-dire la possibilité d'aménager ou de reconstruire des bâtiments dans la limite des surfaces existantes est maintenu. Ainsi, lorsque la densité des constructions existantes dépasse le COS, il est possible d'aménager ou de reconstruire des bâtiments dans la limite des surfaces existantes sous réserve du respect des autres dispositions du règlement, de reconstruire un bâtiment dans la limite de la surface existante. Ce dispositif permet le renouvellement ou la modernisation des immeubles.

Le rééquilibrage et la diversité des fonctions sont assurés par un dispositif qui distingue principalement deux secteurs :

• « un secteur de protection de l'habitation » où cette destination est privilégiée.
Dans ce secteur, le COS de droit est de 3 mais la SHON des destinations liées à l'emploi (bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt) ne doit pas excéder un COS de 1.
En ce qui concerne le COS de fait, la proportion dans la SHON totale de la SHON globalement destinée à l'habitation et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.

• « un secteur d'incitation à la mixité habitat/emploi » qui exprime la volonté d'établir un plus juste équilibre de la répartition de l'emploi parisien et de résorber les inégalités territoriales.
Dans ce secteur, le COS de droit est de 3 et il est identique pour l'habitat et l'emploi.
En ce qui concerne le COS de fait, la part des surfaces d'habitation préexistantes devra être maintenue en cas de réhabilitation ou de reconstruction sauf dans le sous-secteur du secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi où, sous certaines conditions, la proportion d'habitation peut être diminuée en faveur des autres destinations dans ce sous-secteur.
De la même manière, la proportion dans la SHON totale de la SHON destinée aux CINASPIC ne doit pas être inférieure à la proportion initiale.

■ CONTROLE DE LA DENSITE

Il convient de noter également que le PLU de Paris prévoit à l'article UG.14.3 « Règles générales de densité et d'équilibre entre destinations » que si l'opération concerne un terrain issu d'une parcelle détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire ont déjà été utilisés, la SHON ne pourra excéder les droits à construire déjà « consommés » et le vendeur devra fournir à l'acheteur un certificat attestant la SHON des bâtiments existants sur la parcelle concernée. Il convient de noter que l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme précise que « l'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité ».

■ DEPASSEMENT DE COS

Le Conseil de Paris a, parallèlement au vote du PLU lors de sa séance du 12 juin 2006, approuvé l'application des dispositions de l'article L. 127-1 du Code de l'urbanisme pour favoriser l'accélération de la construction de logements sociaux. Cette délibération autorise le dépassement de COS dans une limite de 20%, à condition d'affecter les surfaces ainsi créées au logement locatif social.

En outre, le Conseil de Paris, dans ses séances des 1er et 2 octobre 2007, est venu préciser les modalités d'application du mécanisme édictées à l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme et a proposé de rendre possible à Paris le dépassement de COS, dans la limite maximale de 20%, pour les bâtiments nouveaux destinés majoritairement à l'habitation et les extensions de bâtiments d'habitation qui remplissent des critères de performance énergétiques ou comportent des équipements de productions d'énergie renouvelables.

■ LOGEMENT SOCIAL

Le PLU contient plusieurs dispositions novatrices en matière de logement social. Les quatre outils spécifiques qui protègent le logement social

sur le territoire parisien sont les suivants :

• Certaines orientations d'aménagement prévoient l'obligation de créer des logements sociaux en fonction de quantum.

• La règle des 25% : le document graphique du PLU délimite un « secteur de déficit en logement social » dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article UG.2.3. Ces dispositions énoncent que tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social locatif au moins 25% de la SHON destinée à l'habitation. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables si la SHON d'habitation est inférieure à 800 m².
• Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social : ils sont au nombre de 107. Ces emplacements (énoncés à l'annexe V du règlement du PLU) sont réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux qui se répartissent en plusieurs catégories. Le mécanisme appliqué est d'imposer un pourcentage d'habitation à la SHON, une fois déduite les surfaces en RDC, en sous-sol ou comportant des CINASPIC. C'est donc l'ensemble des surfaces en étages à l'exception des CINASPIC qui sert de base de calcul de l'obligation réglementaire ; le système est différent de celui de la règle des 25% où l'obligation ne concerne que les surfaces d'habitation.

• Le dépassement de COS pour créer du logement social : en application de l'article L. 127-1 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Paris a adopté une délibération autorisant le dépassement de COS dans une limite de 20%, à condition d'affecter les surfaces ainsi créées au logement locatif social. Cette disposition ne s'applique que dans les secteurs où un COS existe, c'est-à-dire seulement en zone urbaine générale et sous réserve du respect des autres règles du PLU.

■ PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

Le PLU recense, comme par le passé, la liste des monuments historiques inscrits et classés. Le PLU protège en outre, en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain. La liste de ces immeubles figure dans l'annexe VI du présent règlement.

■ STATIONNEMENT

En matière de stationnement, le PLU exige la réalisation d'aires de stationnement mais ces nouvelles obligations sont allégées par rapport à l'ancien POS. En effet, seule la destination habitation est concernée par ces mesures. L'article UG 12 prévoit l'obligation de créer une place de stationnement pour 100 m² de logement dans les programmes supérieurs à 1000 m². Ainsi, pour les autres destinations, il n'y a pas d'obligation.

■ ESPACES VERTS ET ESPACES LIBRES

En matière d'espaces libres et de qualité d'espaces verts, le PLU est plus exigeant que le POS. Les règles obligeant à réaliser des espaces libres dans le cadre de constructions nouvelles sont améliorées pour inciter, dans une perspective de développement durable, à la qualité de ces espaces et privilégier les aménagements paysagers en pleine terre afin de lutter contre la tendance à l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres (correspondant à 50 % du terrain hors bande d'une profondeur de 15 mètres par rapport à la rue) devront être, pour au moins 40 %, en pleine terre. A ce minimum, s'ajoutera un taux supplémentaire variable (20 à 30 % des espaces libres) en fonction des déficits en espaces verts constatés dans le secteur. L'obligation résultant de ce dernier taux pourra être remplie sous la forme de surfaces de terre sur dalle ou de surfaces de végétalisation de murs et de terrasses auxquelles seront appliqués des coefficients distincts (dits coefficients de biotope) permettant de prendre en compte leur moindre qualité « environnementale ».
Les protections d'espaces verts existants et des espaces libres sont renforcées grâce à la création d'outils nouveaux qui seront appliqués localement à la parcelle :
• Création d'espaces verts protégés (EVP) (substitution au profit des anciens espaces verts intérieurs protégés - EVIP). Il s'agit d'ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Ils sont répertoriés dans l'annexe V du règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.
• Création d'une protection spécifique des espaces libres protégés (ELP) sans que ceux-ci soient nécessairement végétalisés. Ce sont des espaces généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère protégée, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques. Ils sont délimités sur les documents graphiques du règlement.
• L'espace libre à végétaliser (ELV) permet de délimiter des espaces libres à requalifier. Ce sont des emprises à dominante minérale ou déjà végétalisées, situées en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, protégées pour préserver ou améliorer la qualité du paysage urbain. Ils sont délimités sur les documents graphiques du règlement.
• L'espace à libérer (EAL) permet d'imposer, à l'occasion de projets sur les terrains concernés, la démolition de bâtiments existants en vue de libérer un espace présentant un intérêt urbain. L'espace ainsi libéré devra recevoir un traitement approprié à son environnement (végétal ou minéral). L'objectif est d'améliorer le paysage urbain local. Ils sont également délimités sur les documents graphiques du règlement.

- CHEUVREUX INFO -

Pour obtenir la copie d'un texte réglementaire ou d'une jurisprudence mentionnés dans le Bulletin
Rémy NERRIERE - Tél. : 01 44 90 14 33 - r.nerriere@cheuvreux-associes.fr

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

COPROPRIÉTÉ

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dérogation personnelle au règlement
- validité (non)
- nécessité de modifier le règlement

Toute dérogation à une interdiction édictée par le règlement de copropriété (en l'espèce construction d'une véranda sur une partie commune à jouissance exclusive), ne peut résulter que d'une modification dudit règlement.
Une autorisation personnelle et ponctuelle délivrée par l'assemblée générale des copropriétaires, même à la double majorité de l'article 25, n'est pas valable.
Cass. 3ème civ. 10 octobre 2007 n°06-17.932, n°903 P+B - Bull. Gestion immo. n°396, novembre 2007 p1302

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Démission d'une association syndicale
- impossibilité (non)

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale ne peut démissionner de celle-ci, du fait du caractère réel de cette adhésion. Seule la vente de son bien entrainera son retrait de l'association.
Cass. 3ème civ. 10 octobre 2007 n°06-18.108, n°896 P+B - Bull. Gestion immo n°396, novembre 2007 p1303

LOI CARREZ

Parties communes à usage exclusif
- exclusion du mesurage Carrez
- absence de ventilation
- calcul de la réduction du prix

Seul les lots de copropriété sont soumis à l'obligation de mesurage, issue de la loi CARREZ du 10 juillet 1965. Dès lors, ne sont pas inclus dans le calcul, les parties communes à usage exclusif d'un copropriétaire. En effet, ce droit, même qualifié de lot par le RCP, n'est pas assimilé à un droit de propriété, mais représente un simple droit réel accessoire du lot privatif (Notamment Cass. 3ème civ. 6 juin 2007, n°06-13.477 P+B+R+I). Confirmation de jurisprudence.
Par conséquent, si lors de la vente le prix n'a pas été ventilé, la réduction se calcule sur le prix diminué de la valeur des biens ou lots exclus du champ d'application de la loi dite « CARREZ ».
Cass 3ème civ. 16 Janvier 2008 n°06-21.696, n°22 P+B+I et n°06-15.314 P+B - Bull. Gestion Immo. n° 399, février 2008 p1224

ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE

Copropriété
- qualité pour contester les décisions prises par une AFUL

La Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir retenu que dès lors que les copropriétaires sont membres de l'association et que le syndic ne fait que les représenter à l'assemblée générale, chaque copropriétaire a qualité pour agir en contestation des décisions prises en assemblée générale par l'association syndicale.
Cass. 3ème civ. 13 février 2008, n° 07-10.098 : Juris-Data n° 2008-042734 - JCP N n°9 du 29 février 2008 act. 269

LOT DE COPROPRIETE

Indivision
- mandat tacite de gestionnaire des lots
- preuve du mandat
- pouvoir d'agir en nullité d'une assemblée de copropriétaire

L'indivisaire se comportant comme le gestionnaire des lots indivis (en l'espèce la mère), bénéficie d'un mandat tacite permettant au syndic de le considérer comme seul destinataire des notifications (1er arrêt). D'ailleurs, la Cour de Cassation avait estimé que ce mandataire avait qualité pour agir seul, en nullité d'une assemblée de copropriétaire (Civ3. 12 mars 1997 Bull civ III n°59)
Cependant, l'indivisaire doit prouver l'existence d'un tel mandat. (2ème arrêt)
CA Paris 23ème Ch. B 18 octobre 2007 n° 07/01018 et 25 octobre 2007 n°07/01466 - Bull. Gestion Immo. n°399, Avril 2008 p1167

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Transformation d'une chambre en cuisine
- lot privatif
- nuisance sonore
- remise des lieux en l'état (oui)

Si les copropriétaires peuvent disposer librement de leur partie privative, ce n'est que sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux droits des autres (art 9 Loi du 11 juillet 1965). Dès lors, la transformation d'une chambre en une cuisine carrelée occasionnant des nuisances sonores, entraîne l'obligation de remettre les lieux en l'état.
Etant ici observé que la prescription décennale aurait pu être invoquée pour échapper à cette sanction.
CA Paris 23ème Ch. B 28 février 2008 n° 076/17494 - Bull. Gestion Immo. n° 399, Avril 2008 p1174

LE BULLETIN DE CHEUVREUX
Tous les trimestres toute l'actualité juridique !

ASSURANCE VIE

Dissimulation d'un contrat d'assurance-vie par le bénéficiaire - recel successoral (non)

Dans cette affaire, l'héritier bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie s'est abstenu de révéler l'existence du contrat à ses cohéritiers. Ceux-ci ont formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt d'appel qui les déboutait de leur demande de rapport successoral de diverses sommes au titre du contrat d'assurance-vie en invoquant un recel successoral commis par l'héritier bénéficiaire.
La Cour de cassation a rejeté le pourvoi en considérant que, dès lors que le capital ou la rente payable au décès du souscripteur et que les primes versées par lui, sauf preuve judiciairement constatée de leur caractère exagéré eu égard à ses facultés, ne sont pas soumis à rapport à succession, la non-révélation de l'existence du contrat par un héritier n'est pas constitutive, en elle-même, d'un recel successoral, faute d'élément intentionnel.
Cass. 1ère civ. 12 décembre 2007 - Rép. Def. n°02/08, p.127

PARTAGE

Partage - carence du demandeur du partage - déchéance du droit à indemnité d'occupation

Celui qui demande à son copartageant le versement d'une indemnité en raison de l'occupation exclusive par celui-ci d'un bien indivis peut se voir refuser cette indemnité, lorsque c'est sa propre carence qui est à l'origine d'un délai anormalement long du partage.
Cass. 1ère civ. 14 novembre 2007, n°06-18265, D - RJPF février 2008 page 17

DONATION

Révocation pour ingratitude - nécessité d'un acte fautif antérieur à la donation

La Cour de cassation apporte dans cet arrêt une précision sur les conditions de la révocation d'une donation pour ingratitude. Ainsi, elle rappelle qu'il « résulte de l'article 955 du Code civil que la révocation d'un acte de donation pour ingratitude ne peut être prononcée que pour des faits commis par le donataire postérieurement à sa réalisation ».

En l'espèce, l'un des enfants d'un couple avait détourné des fonds de ses parents à son profit, avant d'être ultérieurement gratifié par une donation-partage consentie par sa mère.
Bien que celle-ci n'ait eu connaissance des faits qu'après la donation-partage et qu'elle ait agi dans le délai d'un an de cette connaissance, son action en révocabilité n'a pu être accueillie, les faits ayant été commis antérieurement à l'acte de donation.
Cass. 1ère civ. 9 janvier 2008 – Rép. Def. n°05/08, p.487

Point de départ de l'action en révocation d'une donation pour ingratitude

Une information a été ouverte à la demande du donataire du chef de faux à l'encontre de sa mère donatrice. L'ingratitude n'est établie qu'à la date à laquelle l'arrêt de la chambre de l'instruction ayant confirmé le non-lieu avait définitivement constaté le caractère mensonger de ces accusations. Le délai d'un an pour engager la procédure de révocation de la donation ne pouvait donc courir qu'à compter de cette date, savoir l'arrêt confirmatif.
Cass. 1ère civ. 19 mars 2008, n°07-11.861, juris data n°2008-043225 - JCN N n°14 du 4 avril 2008

Donation-partage - procuration authentique - condition de substitution de mandataire

En matière d'acception de donation, seul le mandataire désigné peut, en la forme notariée, faire usage de la faculté de substitution prévue dans une procuration. En l'espèce des procurations ont été établies au nom d'un clerc de l'office notarial par certains donataires. Le jour de la signature de l'acte de donation, le clerc ne travaillait plus dans l'Etude, un autre nom de clerc a donc été stipulé à la place de la procuration (et ce, après la signature du donataire). La Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel et vient affirmer que seul le mandataire désigné peut, en la forme notariée, faire usage de la faculté de substitution prévue dans une procuration.
Cass. 1ère civ. 23 janvier 2008, juris data n°2008-042366 - JCP N n°6 du8 février 2008

Donation d'un bien commun - fraude aux droits du créancier - opposabilité au créancier (non)

La Cour de cassation rappelle que lorsqu'un débiteur, époux commun en biens, a passé avec son conjoint, en fraude des droits de son créancier, un acte portant sur un bien commun qui fait partie du gage du créancier, l'acte est inopposable dans son entier à ce dernier.
Cass. 1ère civ. 6 février 2008, JD n°2008-042648 – JCP N n°8 du 22 février 2008

INDIVISION

Vente d'un bien indivis - dépenses indivises - plus-value

Lors de la vente d'un immeuble en indivision, chaque indivisaire doit être réputé recevoir la fraction du prix de vente correspondant à sa quote-part qu'il détient dans l'indivision. Pour le calcul des plus-values, chaque indivisaire est présumé supporter les dépenses venant majorer le prix d'acquisition, alors même qu'il ne les a pas supportés, mais qu'elles l'ont été par un autre indivisaire.
CAA Versailles, 3ème ch. 29 septembre 2006, n°04-1874 - JCP N n°6 du 8 février 2008

Maintien dans l'indivision - décision personnelle - intérêt à y demeurer (non)

Un créancier d'un des indivisaires demande la liquidation d'une indivision dans laquelle son débiteur a des droits. Les autres indivisaires souhaitent rester dans l'indivision et veulent payer la quote-part de l'indivisaire endettée au demandeur en partage. Ils peuvent se maintenir en indivision sans justifier d'un intérêt à rester dans l'indivision.
Cass. 1ère civ. 19 mars 2008, n°06-17.805, jursi data n°2008-043226 – JCP N n°14 du 4 avril 2008

DIVORCE

Donation entre époux - divorce - homologation par le tribunal - possibilité de révoquer la donation (non)

Des époux en instance de divorce avaient choisi de maintenir la pleine et entière application des donations qu'ils s'étaient consenties. Cette convention avait été homologuée par le tribunal. Monsieur par la suite et aux termes d'un acte notarié a déclaré révoquer cette donation.
Postérieurement au décès de son ex-époux, Madame a fait assigner l'héritier pour obtenir la nullité de l'acte notarié. La Cour de Cassation a approuvé sa demande et énonce que les donations faites entre époux pendant le mariage qui sont maintenues de façon expresse dans la convention définitive de divorce homologuée par le juge deviennent irrévocables.
Cass 1ère civ. 6 février 2008, JD n°2008-042651 - JCP N n°8 du 22 février 2008

Divorce pour faute - bien tombé dans la communauté - reprise de l'apport (oui)

L'époux aux torts exclusifs duquel le divorce a été prononcé subit la perte de plein droit des avantages matrimoniaux consentis lors du mariage. La qualification du bien apporté à la communauté universelle n'est pas modifiée, mais l'époux non fautif qui a apporté un bien propre devenu commun suite à l'apport peut reprendre son apport.
Cass. 1ère civ.5 mars 2008, n°06-18.187 - JCP N n°12 du 21 mars 2008

Récompense due à la communauté pour le paiement du solde débiteur d'un fonds artisanal propre : récompense au titre de la conservation d'un bien propre

Un artisan commun en biens avait utilisé des fonds communs pour acquitter le solde débiteur du compte en banque dépendant de son fonds artisanal propre. Lors de la liquidation de la communauté, celui-ci soutenait qu'aucune récompense n'était due à la communauté, celle-ci devant supporter les charges d'exploitation en contrepartie de son droit aux fruits de l'exploitation. La Cour de Cassation a écarté cette argumentation. L'apurement du compte débiteur ayant permis d'éviter la disparition du fonds artisanal, la communauté a droit à une récompense à raison de la dépense faite pour la conservation d'un bien propre.
Cass. 1ère civ. 14 novembre 2007, n°05-18570, P+B - RJPF avril 2008 page 18

Prestation compensatoire - remariage entre l'ex-époux - caducité de la rente

Lors d'un 1er divorce, un homme est condamné à verser une prestation compensatoire sous forme de rente viagère à son ex-épouse. Par la suite, il épouse à nouveau la même femme, puis il en divorce une seconde fois. Lors du 2ème divorce, il n'a pas été attribué de nouvelle prestation compensatoire à l'épouse, au motif que le 1er jugement de divorce avait toujours force exécutoire.
Devant le juge de l'exécution, l'ex-mari soutient que le remariage emporte nécessairement caducité des mesures prises lors du divorce .La Cour de Cassation a retenu cette analyse.
Cass. 1ère Civ. 17 octobre 2007, n°06-20451, P+B - RJPF février 2008 page 15 -Rép. Def. n°05/08, n°38732, p.569

Recel d'actions communes aux époux - privation des actions et de leurs dividendes

L'ex-époux victime du recel devient seul propriétaire des biens recelés et a seul droit aux fruits et revenus produits par ces biens depuis la dissolution de la communauté ou, si le recel est postérieur, depuis l'appropriation des biens par le receleur.
Cass. 1ère civ. 31 octobre 2007 n°06-10348, P+B - RJPF février 2008 page 18

Récompense due à la communauté - financement d'outils de travail par les revenus du fonds artisanal propre - principe et montant

Un artisan commun en biens avait financé l'achat de véhicules nécessaires à son fonds artisanal au moyen des revenus dudit fonds, qui lui appartenait en propre. Lors de la liquidation de la communauté, celui-ci soutenait que la communauté n'avait pas droit à récompense au titre du financement de l'achat de biens propres, la communauté n'ayant droit qu'aux revenus «nets » des biens propres. Il estimait qu'au cas où une récompense serait néanmoins due, elle devrait être calculée en fonction du profit subsistant, c'est à dire en tenant compte de la dépréciation des véhicules d'occasion.
La Cour de Cassation a écarté les deux demandes :
- la récompense est due à la communauté dès lors que le titulaire des biens propres n'a pas financé l'acquisition de biens propres par nature au moyen de fonds propres
- l'acquisition desdits outils de travail étant nécessaire, le montant de la récompense ne peut être inférieur à la dépense faite.
Cass. 1ère civ. 14 novembre 2007, n°05-18570, P+B - RJPF avril 2008 page 18

Epoux séparés de biens - collaboration professionnelle - enrichissement sans cause (non) - créances entre époux

Une épouse séparée de biens avait collaboré à l'activité professionnelle de son mari, sans rémunération. Elle demandait à ce que sa créance soit calculée en fonction du profit subsistant, alors que les héritiers lui opposaient les règles de l'enrichissement sans cause.
La Cour de Cassation rappelle que lorsque la collaboration a servi à acquérir, conserver ou améliorer un bien, l'indemnité doit être évaluée en fonction du profit subsistant.
Cass. 1ère civ. 12 décembre 2007, n°06-15547, P+B - RJPF avril 2008 page 21

Départ volontaire en retraite - révision de la rente - modification des ressources

Un divorcé a décidé de prendre une retraite anticipée; après quoi, il demande la révision de la prestation compensatoire dont il est redevable.
La Cour de Cassation censure la Cour d'Appel qui avait refusé la révision, pour n'avoir pas recherché «si la diminution de revenu constituait un changement important dans sa situation ». L'origine volontaire ou non de la modification des ressources paraît ne pas devoir être prise en compte.
Cass. 1ère civ. 9 janvier 2008, n°06-18524, P+B - RJPF avril 2008

LEGS

Legs résiduel - acte de disposition

Une épouse est légataire universelle de son défunt mari. Le testament précise que tous les biens légués dont elle n'aurait pas disposé de son vivant seraient dévolus à une autre

personne. La légataire vend les actions issues de la succession et fait placer le montant sur un compte ouvert sous l'intitulé « Compte succession ». La cour d'appel et la Cour de cassation affirment que le placement des fonds sur un compte succession ne peut pas être qualifié d'un acte de disposition, il s'agit d'une simple opération de gestion.
Il faut maintenant préciser les termes du nouvel article 1058 du Code civil : « lorsque les biens, objets de la libéralité résiduelle, ont été aliénés par le premier gratifié, les droits du second bénéficiaire ne se reportent ni sur le produit de ces aliénations, ni sur les nouveaux biens acquis ».
Cass. 1ère civ. 7 juin 2006, n°04-10.616, juris data n°2006-033863 - JCP N n°5, 1er février 2008

Legs de parts sociales incompatible avec les des statuts - droit a la valeur des parts léguées - qualité d'associé (non)

Un legs de parts de SCI n'a pu être exécuté, les statuts de la SCI excluant la transmission de la qualité d'associé par legs. La Cour de Cassation a reconnu au légataire le droit à la valeur des parts au jour du décès.
Cass. 1ère civ. 12 décembre 2007, n°05-21885 , D - RJPF février 2008 page 29

DROIT INTERNATIONAL

Régime matrimonial étranger - modification par contrat

Le régime matrimonial des époux était soumis à la loi de l'Etat de New-York, et en application de cette loi, ils peuvent changer de régime matrimonial par contrat. Le changement de régime matrimonial reçu par un notaire en France, sans homologation est donc une procédure valable.
Cass. 1ère civ. 19 mars 2008, n°06-19.103, juris data n°2008-043230 - JCP N n°14 du 4 avril 2008

MINORITE

Jouissance légale - entretien et éducation de l'enfant mineur - sort des gains et salaires

L'enfant mineur n'a pas de droit de jouissance légale sur ses gains et salaires. Ses administrateurs légaux peuvent affecter tout ou partie de ces revenus à son entretien et à son éducation. L'excédent doit lui revenir.
Cass. 1ère civ. 9 janvier 2008, n°05-21.000, juris data n°2008-042166 - JCP N n°13 du 28 mars 2008

SUCCESSION

Délai de dépôt de déclaration de succession - action en contestation de la dévolution successorale

Une action en recherche de paternité naturelle ne suspend pas le délai de six mois imparti pour déposer la déclaration de succession. L'héritier saisi de plein droit de la succession, a l'obligation de procéder à la déclaration dans les délais légaux.
Cass. com. 26 mars 2008, n°07-11.703 - JCP N n° 15 du 11 avril 2008

Décès au cours de l'instance en divorce – communauté de bien – points retraite – absence de réversion d'usufruit – droit à récompense

Un époux commun en biens achète des points retraite. Il décède au cours de l'instance en divorce, après avoir déshérité son épouse. La Cour de Cassation décide que la succession doit récompense à la communauté, le prix d'achat desdits points retraite constituant une dette personnelle de l'époux décédé, dès lors qu'il y avait absence de réversion au profit du conjoint survivant.
Cass. 1ère civ. 31 octobre 2007, n°06-18572 , P+B - RJPF février 2008 page 21

Partage - date d'évaluation des biens

Un père décède en 1977 et son épouse en 1991. Les partages de successions sont très complexes à réaliser. Une cour d'appel décide de retenir les estimations immobilières faites en 1997, sous réserve de leur indexation sur la base de l'indice des prix à la construction jusqu'à la date de la jouissance divise fixée en 2004. La Cour de cassation censure l'arrêt aux motifs que sur une période aussi longue, les évaluations réévaluées et donc retenues ne pouvaient pas rejoindre les évaluations des biens au jour du partage ou de la jouissance divise.
Le nouvel article 829 désormais applicable précise que les évaluations des biens doivent se faire jour partage ou jour de la jouissance divise, sachant que cette date doit être la plus proche possible du partage.
Cass. 1ère civ. 14 novembre 2006, n°04-18.879, juris data n°2006-035872 - JCP N n°5 du 1er février 2008

ENVIRONNEMENT

INSTALLATION CLASSEE

Pollution d'un site - frais de remise en état - principe du recours contre l'ancien exploitant

Une société bailleresse a assigné son locataire en paiement de dommages-intérêts pour le retard apporté à la dépollution et l'immobilisation des locaux servant à la production de produits chimiques et d'engrais, antérieurement donnés à bail,
Arguant de l'existence d'une pollution antérieure, la société locataire forme une demande reconventionnelle afin de faire condamner la société bailleresse au remboursement des frais de dépollution.
La Cour de Cassation approuve les juges du fond et le principe général du pollueur-payeur, rejette le pourvoi formé par la société locataire au motif « qu'aux termes des dispositions de la loi du 19 juillet 1976, la charge de la dépollution d'un site industriel incombait au dernier exploitant et non au propriétaire du bien pollué ».
Cette remise en état du site résulte d'une obligation légale particulière dont la finalité est la protection de l'environnement et de la santé publique.
Cass. 3ème civ. 2 avril 2008, n° 07-12.155 et 07-13.158 - JCP N n°15 du 11 avril 2008

Installations classées - délai de recours contentieux - prorogation - recours administratif - cas exceptionnel (oui)

Il est de jurisprudence constante (cf. commentaire sous le jugement du TA de Cergy Pontoise du 4 juillet 2007 Bull. de Cheuvreux nov.2007) que les règles relatives aux installations classées font obstacle à ce que les dispositions de l'article L. 514-6 relatives aux délais de recours contentieux puissent faire l'objet de la part des demandeurs ou exploitants, dans le délai qui leur est imparti pour l'introduction du recours contentieux, d'un recours administratif interrompant le cours de ce délai. Ainsi, contrairement au droit commun, en matière d'installations classées et d'autorisations loi sur l'eau (tel est le cas en l'espèce), le recours administratif (gracieux ou hiérarchique) n'interrompt pas le délai du recours contentieux.
Dans la présente affaire, l'article 17 de l'arrêté litigieux mentionnait que celui-ci était

susceptible de faire l'objet, soit d'un recours gracieux, soit d'un recours hiérarchique, prorogeant dans les deux cas le délai de recours contentieux.
Le juge a considéré que « dans ces circonstances, eu égard aux garanties nécessaires à l'exercice effectif du droit au recours, l'arrêt attaqué ne pouvait regarder comme tardive la demande présentée au tribunal administratif d'Orléans au motif que le recours gracieux, présenté le 9 décembre 1997 par M. D en qualité de mandataire du groupement, n'avait pu interrompre le délai de recours contentieux ».
Il ressort de cet arrêt que le délai de recours contentieux se trouve interrompu lorsque ces mentions erronées figurent dans la décision.
Le Conseil d'Etat a suivi les conclusions du commissaire du gouvernement, Monsieur Mattias Guyomar, qui a énoncé que « la mention erronée, qui figurait non dans la notification de l'arrêté mais dans l'un de ses articles, relève le requérant de toute forclusion (...) ».

Cette solution s'inscrit dans le cadre d'un droit à un recours effectif conformément à l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et va dans le sens d'une meilleure sécurité juridique pour les exploitants.
CE, 21 décembre 2007, n°280195, Groupement d'irrigation des Prés de la Forge et a - BDEI, mars 2008, p. 43

Vente de terrain
- installations classées
- obligation d'information
- installation en cours (non)

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement énonce que lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur est tenu d'en informer par écrit l'acheteur.
Dans un arrêt du 9 avril 2008, la Cour de cassation rappelle que cette obligation ne s'applique pas à la vente d'un terrain sur lequel l'exploitation d'une installation classée est en cours.
Le vendeur d'un terrain sur lequel l'exploitation d'une installation classée est en cours n'est donc pas tenu, à la lecture de l'article L. 514-20, d'en informer l'acheteur.
En l'espèce, les sociétés Natexis bail, Fructicomi et Unibail avaient cédé une propriété bâtie, exploitée à la date de cette vente dans des conditions relevant du régime de l'autorisation, la cour d'appel en a déduit à bon droit que cette obligation d'information n'était pas applicable.
Cass. 3ème civ. 9 avril 2008, n° 07-10795 - JCP N n°17 du 25 avril 2008- Jurishebdo n°312

Installations classées
- ancien exploitant
- remise en état
- lien avec l'exploitation (non)

La CAA de Versailles rappelle une fois de plus dans cet arrêt que l'obligation de remettre en état le site d'une installation classée pèse sur l'ancien exploitant ou, si celui-ci a disparu, sur son ayant droit à moins que ce dernier n'ait cédé son installation et que le cessionnaire se soit substitué à lui en sa qualité d'exploitant.
Elle précise toutefois qu'il ne ressort d'aucun texte que l'administration a la possibilité d'imposer à l'exploitant « dans le cadre de la remise en état du site, de remédier à des dommages ou des nuisances dépourvus de tout lien avec l'exploitation ». En l'espèce, l'administration n'était pas en mesure de démontrer que « la pollution était en lien avec l'exploitation du site ». Il ressort de cet arrêt qu'il n'est pas possible pour le Préfet, en se fondant uniquement sur la qualité de dernier exploitant, d'ordonner à ce dernier des mesures visant à faire cesser des nuisances sans lien direct avec l'exploitation du site.
CAA de Versailles, 22 janvier 2008, n°05VE01535, Min. Ecologie et Développement durable c/ Gaz de France – JCP Environnement, n°4, avril 2008, p.51

Installations classées
- autorisation
- décision créatrice de droits
- délai de retrait (oui)

Conformément à la jurisprudence Ternon du 26 octobre 2001, l'administration peut légalement retirer une décision créatrice de droits illégale dans un délai de quatre mois suivant la prise de cette décision. Une autorisation d'exploiter une installation classée est bien une décision créatrice de droits. En l'espèce, l'administration a procédé au retrait d'une autorisation d'une unité de concassage révélée illégale en l'absence du dossier de demande de l'attestation foncière.
CAA de Paris, 4 octobre 2007, n°04PA02833, Pomare – Code Permanent Environnement et Nuisances, Bulletin 364, 2008, p.2819

DECHETS

Déchets
- détenteur
- ADEME
- demande de remboursement (oui)

Monsieur Robert X a hérité à la suite du décès de son père d'une propriété où ont été exercées successivement des activités de fonderie qui ont engendrés une contamination importante du sol. Par arrêtés préfectoraux, l'ADEME a été chargée de réhabiliter le site et a demandé au propriétaire, après avoir accompli sa mission, le remboursement du montant des travaux exécutés sur le fondement des articles L. 541-2 du Code de l'environnement et de l'article 1382 du Code civil.
La Cour d'appel de Bordeaux confirme le jugement et énonce qu'« en sa qualité de propriétaire de ce site, il – Monsieur André X – est détenteur des déchets de plomb qui y sont incorporés au sens de l'article L. 541-1 du Code de l'environnement et tenu d'en assurer l'élimination par application de l'article L. 541-2 du même code ».
Philippe Billet est venu commenter cet arrêt dans la Revue mensuelle du Juris-classeur environnement et développe un point intéressant sur la qualification juridique de ces résidus de plomb et notamment sur le point de savoir s'ils peuvent être légalement considérés comme des déchets alors qu'ils sont incorporés au sol et sont donc devenus des immeubles. Voir son commentaire en page 43 et s.
CA de Bordeaux, 27 février 2007, n°05/004619, Monsieur Robert X c/ ADEME - JCP Environnement, n°4, avril 2008, p.43

A lire : Rapport de la mission Lepage sur la gouvernance écologique – dossier spécial dans la Revue mensuelle du Juris-classeur environnement d'avril 2008.

pour bénéficier de notre service de recherche d'appartement contactez
Elizabeth HERBINGER
Tél. : 01 44 90 16 22
Email : e.herbinger@cheuvreux-associes.fr

PREEMPTION DU LOCATAIRE

Congé pour vente
- accord collectif 9 juin 1998
- diagnostics immobiliers
- absence
- sanction
- nullité des congés

L'accord collectif du 9 juin 1998, édicte diverses dispositions d'ordre public, et notamment l'obligation pour le bailleur de communiquer au preneur en place, lors de la délivrance du congé pour vendre, différents diagnostics et bilans techniques. Dès lors, l'absence d'examen avec les associations de locataires, des modalités de réalisation de ces diagnostics entraine la nullité des congés.

Cass. 3ème civ. 20 février 2008 n°06-21.122, n°148 P+B+I - Bull. Gestion Immo. n°399, Mars 2008 p1196 - JCP N n°9 29 février 2008 act. 266

DIVERS

Troubles de voisinage
- nuisances sonores générées par une activité de ski nautique

Les propriétaires de plusieurs résidences secondaires s'étaient plaints de nuisances sonores, en raison d'une activité de ski nautique pratiquée sur un étang proche.

La Cour d'appel conclut à l'interdiction de l'activité de motonautisme se basant sur l'avis du collège national des experts judiciaires en acoustique qui qualifie la gêne « d'excessive lorsque l'émergence globale excède 5dBA de jour à condition que le bruit incriminé constitue soit une anomalie soit une incongruité soit une intrusion ou encore soit étranger au site ».

L'existence d'un trouble anormal de voisinage causé par le passage répété de bateaux à moteur puissants à la fréquence de 30 à 40 passages par heure dans un milieu rural est caractérisée.

Il n'est pas possible de se prévaloir de l'antériorité des activités en cause à l'arrivée de certains riverains dès lors que ces activités produisent des troubles sonores excédant les normes admises par la loi et les règlements.

CA Paris, 2ème Ch. B, 28 février 2008, n° 04/06380 - Jurishebdo n° 307

MITOYENNETE

Mur de séparation
- partage des frais
- existence antérieure d'un mur
- application stricte de l'art. 663 code civil

L'article 663 du code civil prévoit que "dans les villes et faubourgs, chacun peut contraindre son voisin à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins". La Cour d'appel avait refusé de faire application de cet article dans le cas d'un fonds sur lequel existait déjà un "mur ancien surmonté d'un grillage [...] en retrait d'environ 50 cm de la limite séparative". La Cour de cassation casse l'arrêt pour violation de l'article 663 du code civil, aucune clôture n'ayant été construite en limite de propriété.

Il faut conclure de cette décision que le voisin peut imposer la construction du mur à frais partagés, même s'il existe déjà un mur en retrait sur le terrain.

Cass. 3ème civ. 19 mars 2008, n° 261, FS-P+B, cassation partielle - Jurishebdo n° 308

BAIL D'HABITATION ET MIXTE

Logement insalubre
- paiement des loyers interdit

Un arrêté préfectoral avait déclaré un logement en état d'insalubrité remédiable.

Or le juge de proximité avait rejeté la demande du locataire en remboursement du loyer, au motif que le locataire avait signé "tant le bail que le procès-verbal de conciliation en connaissance de la situation de l'immeuble" et qu'il "invoquait à tort un vice du consentement". La décision est cassée.

En effet, l'article L 521-2 du CCH prévoit les cas dans lesquels le loyer cesse d'être dû par le locataire : il renvoie à l'article L 1331-22 et suivants du code de la santé publique. Il s'agit notamment des locaux pour lesquels le préfet a adressé une mise en demeure d'effectuer des travaux.

L'arrêt rapporté tire les conclusions de cette règle: le bailleur ne peut pas se prévaloir d'un accord du locataire pour exiger le paiement du loyer.

Cass. 3ème civ. 19 mars 2008, n° 321, FS-P + B, cassation - Jurishebdo n° 308

Locaux vacants non soumis à la loi de 1948
- exception
- local joint à un local occupé loi 1948
- notion d'indivisibilité

Le principe posé par l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 est clair : les locaux vacants au 23 décembre 1986, sortent du champ d'application de la loi du 1er septembre 1948 relative aux baux d'habitation.

Cependant, un tel local peut rester soumis à la loi de 1948, s'il est adjoint à un lot soumis lui même à cette Loi. Les deux principes qui s'appliquent sont d'une part, la notion d'indivisibilité du bail, et d'autre part, la règle selon laquelle l'accessoire suit le principal. En l'espèce, le preneur n'avait versé qu'un seul dépôt de garantie, ne payait qu'un loyer unique et global, et ne recevait qu'un seul appel de charge.

L'exclusion conventionnelle des dispositions de la loi de 1986 est prohibée lors de la conclusion du bail (Cass. 3ème civ. 2 juin 1999 Bull. civ III n°123), mais non lors de l'extension d'un bail conclu antérieurement à cette loi.

Cass. 3ème civ. 17 octobre 2007 n°06-17.472, n°931 P+B - Gestion Immo. bull.396, novembre 2007 p1295

Etat des lieux
- convocation du locataire (non)
- constat opposable à ce dernier

Par un revirement de jurisprudence, la Cour de Cassation considère désormais que l'état des lieux dressé par huissier, en l'absence du locataire, même non convié à participer à ce constat, est opposable à ce dernier.

Cass. 1ère civ. 9 janvier 2008 n°07-11.34, n°6 P+B Bull. Gestion Immo. n°399, février 2008 p1225

Arrêté de péril
- absence de prescription de travaux sur l'immeuble
- paiement des loyers (oui)

L'article L521-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que les loyers des locaux visés par un arrêté de péril cessent d'être dus, si et seulement si le bâtiment dans lequel se trouve le local loué est affecté par les mesures prescrites (en l'espèce les travaux concernaient un autre bâtiment).

Cass. 3ème civ. 19 mars 2008 n°07-13.414, n°260 - Bull. Gestion Immo. n°399, Avril 2008 p1168

Libération des lieux anticipée par le preneur – présence postérieure de squatteurs pas de manquement à l'obligation de jouissance

N'est pas constitutif d'un manquement à l'obligation de jouissance paisible, le fait pour le locataire de libérer les lieux avant la fin de son préavis régulièrement donné. Il importe peu que des squatteurs aient pris possession de l'appartement, dont les clefs étaient encore détenues par le preneur.

Cass. 3ème civ. 2 mai 2007 n°06-12.586, n°896 - Bull. Gestion Immo. n°396, novembre 2007 p1304

BAIL COMMERCIAL

Renonciation anticipée au droit au renouvellement - jeu d'une clause contractuelle - nullité relative

Un preneur ne peut renoncer à la propriété commerciale, et notamment à son droit au renouvellement (règle d'ordre public), que postérieurement à la signature de son contrat de bail.

Toute clause contraire est sanctionnée par la nullité relative, dont le délai de prescription est abrégé par l'article L145-15 du Code de commerce, à deux ans.

Cass. 1ère civ. 23 janvier 2008 n°06-19129, n°59 P+B+I - Bull. Gestion Immo. n°399, février 2008 p1224 - Bull. Lamy Immo. Mars 2008 n°356

Révision triennale de loyer – impossibilité d'une révision à la baisse

L'article L145-38 du Code de commerce issu de la loi MURCEF du 11 décembre 2001, ne fait plus référence à la notion de valeur locative, dans le cadre de la révision triennale légale du loyer du bail commercial.

Par conséquent, la Cour de Cassation précise que le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative, dès lors que celle-ci se situe entre le loyer en cours et le plafond résultant de la variation de l'indice du coût de la construction. La Cour avait déjà précisé que le loyer ne pouvait être inférieur au loyer en cours (Civ.3 11 juillet 2007).

Cass. 1ère civ. 6 février 2008 n°06-21.983, n°117 P+B+I - Bull. Gestion Immo. n°399, février 2008 p1224 - BRDA 4/08 du 29 février 2008 – Bull. Lamy Immo. Mars 2008 n°356

Travaux réalisés par le preneur – règle de l'accession en fin de bail - résiliation amiable – signature d'un nouveau bail – accession repoussée

A défaut de clause spécifique dans le contrat, et en vertu du principe de l'accession, les travaux réalisés par le preneur en place deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail (Article 555 Code civil).

Dès lors, en cas de résiliation amiable, et même si un nouveau bail est conclu immédiatement entre les parties, l'accession devient effective. La valeur locative du bien doit donc être appréciée en fonction de l'état des lieux au jour du nouveau bail, incluant de ce fait l'amélioration apportée par le locataire.

Pour tempérer cet effet, la Cour a néanmoins admis la validité des clauses reportant l'accession à la fin de la jouissance des lieux

Toutefois, la Cour a opté pour une solution contraire en cas de résiliation indépendante de la volonté des parties (Cass. 3ème civ. 4 avril 2002 expropriation et 2 avril 2003 incendie).

Cass. 3ème civ. 19 mars 2008 n°07-10.679, n°260 P+B - Bull. Gestion Immo. n°399, Avril 2008 p1160

Bail commercial - nature de l'indemnité d'éviction - convention des parties

Après avoir rappelé que l'indemnité d'éviction due par le bailleur au preneur en cas de refus de renouvellement du bail commercial n'a pas la nature d'un loyer, la Cour de cassation précise que si le montant de cette indemnité doit en principe correspondre à la valeur locative, les parties sont libres d'en décider autrement.

Cass. 3ème civ. 3 octobre 2007 – Rép. Def. du 15 février 2008 – art. 38718

Trouble de voisinage par le preneur – recours contre le bailleur possible (non)

Un bailleur commercial avait été sanctionné par le juge de 1ère instance et le juge d'appel, sa responsabilité ayant été retenu pour les troubles de voisinage causés par son preneur.

La Cour de cassation censure les juges du fond considérant qu'il y a défaut de droit d'agir à l'encontre du bailleur dans ce cas.

Il convient toutefois de réserver cette solution aux cas où il n'y a pas d'engagement du propriétaire envers les tiers concernés, comme par exemple dans l'hypothèse d'un règlement de copropriété.

Civ 3ème, 18 septembre 2007 - AJDI avril 2008 p. 283

Congé donné par un époux - action en nullité par le locataire - bien commun - action ouverte au seul conjoint

L'action en nullité d'un acte passé par un époux sur un bien commun n'étant ouverte qu'à son conjoint, l'exception de nullité du locataire est irrecevable.

En l'espèce, des époux communs en biens ont donné à bail des locaux à usage commercial dépendant de la communauté. L'épouse, seule, a délivré congé avec refus de renouvellement pour motifs graves de légitimes. La locataire a assigné l'épouse pour voir déclarer nul ce congé.

La Cour d'appel a validé le congé et la Cour de cassation confirme en ces termes : « il résulte de l'article 1427, alinéa 1er, du code civil, que l'action en nullité passée par un époux relativement à un bien commun n'est ouverte qu'au conjoint de cet époux. Par suite l'exception de nullité du congé invoquée par le locataire est irrecevable ».

Cass. 3ème civ. 14 novembre 2007, Soulier (Mme) c/ La Passerelle (Sté) - AJDI n° 2 / 2008, page 119

Clause de l'acte authentique de vente d'immeuble s'analysant en délégation imparfaite de paiement - bail commercial - paiement d'une indemnité d'éviction

Une société propriétaire de locaux à usage commercial pris à bail par une banque lui avait donné congé avec offre de renouvellement. La bailleresse a ensuite notifié à sa locataire la rétractation de cette offre et lui a offert le paiement d'une indemnité d'éviction.

Par acte authentique ultérieur, une autre société a acquis la propriété de l'immeuble loué.

La banque a assigné la société nouvellement propriétaire pour voir constater le renouvellement de son bail et obtenir, à titre subsidiaire, le paiement d'une indemnité d'éviction.

La Cour de cassation a approuvé la Cour d'appel d'avoir déclaré recevable la demande d'indemnité d'éviction formée par la banque en retenant que l'acte authentique de vente des biens loués contenait une clause s'analysant en une délégation imparfaite de paiement, par laquelle le propriétaire avait transmis à l'acquéreur la charge du paiement de l'indemnité d'éviction due au preneur.

Cass. 3ème civ. 5 mars 2008, n° 06-19.237 et 06-20.223 : Juris-Data n° 2008-043005 - JCP N n°12 du 21 mars 2008 act. 310

VENTE

Revendication immobilière - actes de partage anciens sans incidence sur des titres actuels et concordants

Suite à la vente de différentes parcelles d'un ensemble immobilier, dont la moitié indivise d'une terrasse, l'acquéreur revendiquant l'intégralité de la terrasse, avait alors assigné les acquéreurs de l'autre moitié contestant que leurs auteurs aient été valablement propriétaires de la moitié.
Sa demande étant rejetée, l'acquéreur reproche à la Cour d'Appel d'avoir négligé de considérer les actes initiaux de partage datant de 1877 et 1901.
Mais la Cour de cassation ne retient pas ces arguments au motif que son acte d'acquisition et celui de ses voisins concordaient parfaitement ce qui attestait de leur validité, donc les actes antérieurs ne pouvaient être que sans incidence.
Pour la Cour d'Appel, les actes de partage initiaux ne pouvaient être opposés aux auteurs des voisins. Ces conventions anciennes, souvent non publiées lorsqu'antérieures au 1er janvier 1956, ne représentent que des indices, inopposables aux tiers sauf à démontrer que ceux-ci en avaient connaissance. Leur force probatoire est inférieure à un titre authentique actuel et sans ambiguïté.
Cass. 3ème civ. 2 avril 2008, n° 400, FS-P+B, rejet - Jurishebdo n° 311

Diagnostic amiante - responsabilité du diagnostiqueur limitée à l'examen visuel

Ayant entrepris des travaux et découvert que le diagnostic amiante n'était pas conforme à la réalité, des acquéreurs ont assigné leurs vendeurs en réparation et diminution du prix de vente.
Ils sont déboutés car le diagnostic les informait de la présence d'amiante dans différents endroits, et de plus ils avaient déclaré en faire leur affaire personnelle et ne prétendaient pas que les vendeurs aient eu connaissance, lors de la vente, de la présence d'amiante en d'autres points de la construction. Les vendeurs sont alors fondés à leur opposer la clause d'exonération de garantie des vices cachés stipulée au contrat.
De même, la responsabilité du diagnostiqueur n'est pas engagée : le diagnostic était conforme à la norme. Il comportait des erreurs, en ce qu'il n'a pas décelé d'autres endroits possiblement amiantés mais, la mission du diagnostiqueur consiste en une inspection visuelle sans travaux destructifs. En l'espèce, l'amiante a été découverte lorsque des travaux de restauration ont été entrepris. Il n'est pas établi qu'au moment de la réalisation du diagnostic la texture des matériaux au sous-sol ait été visible à l'œil nu. Il aurait fallu un examen destructif que les textes n'exigent pas.
CA Paris, 2ème Ch. A., 9 avril 2008, n° 07/09156 - Jurishebdo n° 312

BAIL A CONSTRUCTION

Destruction de l'édifice en fin de bail - qualification de bail à construction (oui)

Un bail à construction avait été conclu mais le contrat stipulait que le preneur s'engageait à l'expiration du bail à remettre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de sa prise de possession et donc à détruire l'édifice construit.
Les juges du fond avaient écarté la qualification de bail à construction au motif que l'obligation de détruire l'édifice était contradictoire avec cette qualification.
La Cour de cassation rejette cette position sur le fondement de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation puisqu'aucune disposition n'interdit aux parties de prévoir la destruction en fin de bail.
Cass. 3ème civ. 30 janvier 2008 n°06-21292 (n°79 FS-PB) Sté touristique d'Hôtellerie et de casino de la Réunion c/ Chane Si ken - BRDA 4/08 du 29 février 2008

AGENT IMMOBILIER

Défaillance de la condition suspensive - faute des acquéreurs - vente conclue postérieurement - indemnisation de la première agence

La défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, liée à la faute des acquéreurs, ouvre droit à une indemnisation de l'agence immobilière (la vente ayant été réalisée postérieurement par un concurrent), sur le fondement de l'article 1382 du code civil, dans la mesure où sa commission avait été stipulée à la charge du vendeur.
Cass. 3ème civ. 10 octobre 2007 n°06-16.223, n°1076 P+B - Bull. Gestion Immo n° 396, novembre 2007 p1299

Mandat - promesse signée pour le mandant - faculté prévue au mandat

Pour qu'une promesse de vente soit valablement signée par un agent immobilier, agissant au nom et pour le compte de son mandant (vendeur), le mandat conclu entre eux doit expressément et impérativement contenir cette faculté de passer la vente.
Certes, la théorie du mandat apparent peut couvrir l'absence de mandat de rechercher un acquéreur (en ce sens Civ.1. 12 mai 2004), mais ne peut palier le non respect des dispositions d'ordre public édictées par La loi Hoguet du 2 janvier 1970, relatives au contenu du mandat.
Cass. 1ère civ. 31 janvier 2008 n°05-15.774, n°97 P+B+I - Bull. Gestion Immo. n°399, février 2008 p1217 – Bull. Lamy Immo. Mars 2008 n°156

PROMESSE DE VENTE

Rétractation de l'acquéreur d'un bien immobilier - droit de repentir (non) - anéantissement du compromis

Un acquéreur avait fait jouer sa faculté de rétractation issue de l'article L 271-1 du CCH puis s'était repenti avant l'expiration du délai de rétractation.
Les juges du fond ont prononcé la résolution de la vente aux torts de l'acquéreur, puisque celui-ci avait renoncé à acquérir puis s'en est « repenti » avant l'expiration du délai de rétractation, en acceptant à nouveau d'acquérir aux conditions fixées par le «compromis».
La Cour de cassation rejette cette analyse en estimant que l'exercice du droit de rétractation entraine l'anéantissement de la vente de sorte que l'acquéreur ne peut pas ensuite se repentir en acceptant d'acquérir le bien, même si le délai de rétractation n'est pas expiré.
Cass. 3ème civ. 13 février 2008 n°06-20334 (n°136 FS-PB) Le Mentec c/ Crouin - BRDA 5/08 du 15 mars 2008- Droit et Pat. n° 690 du 27 mars 2008 - JCP N n°9 29 février 2008 act. 268

Non réalisation de la condition suspensive - carence des bénéficiaires - conformité aux termes de la condition - charge de la preuve

Une promesse de vente avait été consentie sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt de 900 000 euros sur une durée maximale de

15 ans à un taux d'intérêts ne pouvant excéder 9% l'an. Les acquéreurs ont renoncé à cette acquisition en raison du refus des banques contactées. Les vendeurs les ont alors assignés en paiement de l'indemnité prévue invoquant leur manque de diligence dans l'accomplissement des formalités relatives à la réalisation de la condition suspensive. La Cour d'Appel de Paris rejette la demande considérant que l'on ne pouvait déduire de l'absence des éléments caractéristiques du prêt dans le courrier de la banque, la carence des acquéreurs.
La cour de cassation casse considérant qu'il appartenait aux acquéreurs de démontrer que la demande de prêt était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente.
Cass. 3ème civ. du 30 janvier 2008 – Droit et Pat. n° 689 du 19 mars 2008 - JCP N n°7 15 février 2008 act. 226

Avant-contrat - condition suspensive du caractère définitif d'un permis de construire

Des propriétaires qui avaient consenti à une société une promesse de vente d'un bien immobilier sous diverses conditions suspensives et notamment celle de l'obtention d'un permis de construire définitif, ont assigné celle-ci en paiement de l'indemnité d'immobilisation pour défaut de signature de l'acte de vente dans le délai convenu.
La Cour de cassation approuve la Cour d'Appel qui a considéré que la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire définitif à la date de réalisation de la vente n'était pas satisfaite, en retenant que l'obligation faite à la société bénéficiaire de la promesse de déposer une demande de permis modificatif à la demande du Préfet avait eu pour effet de priver le permis qui lui avait été accordé préalablement de tout caractère définitif.
Cass. 3ème civ. 13 février 2008, n° 07-11.462 : Juris-Data n° 2008-042738 - JCP N n°9 29 février 2008 act. 267

VENTE

Paiement du prix en nature – qualification de bail à nourriture (non)

L'un des héritiers du vendeur demande la nullité pour défaut de prix, d'un contrat de vente contenant la clause « prix » suivante : « La présente vente est consentie et acceptée moyennant un prix de soixante mille francs, 60 000 francs, lequel prix converti d'un commun accord entre les parties en l'obligation que prend l'acquéreur envers le vendeur de lui assurer deux promenades hebdomadaires sur le département de l'Ardèche, de lui fournir l'habillement nécessaire, et généralement lui assurer le suivi de sa correspondance. En outre, il est bien convenu que pour le cas où l'état de santé du vendeur nécessiterait une admission en hospice ou hôpital suite à la dégradation de son état de santé, cette obligation cesserait pendant la période de séjour dans lesdits établissements, et uniquement en ce qui concerne les deux promenades hebdomadaires ». L'acquéreur demande alors que le contrat soit requalifié en bail à nourriture.
La Cour de Cassation approuve les juges du fond et rejette le pourvoi au motif que « le bail à nourriture est caractérisé par l'obligation contractée par l'acquéreur de subvenir à la vie et aux besoins de l'auteur de l'aliénation, spécialement, en lui assurant la fourniture et la prise en charge de ses aliments ». En l'espèce, « le contrat litigieux ne constituait pas un bail à nourriture mais un contrat de vente qui pouvait être résolu pour vileté du prix ».
Cass. 1ère civ. 20 février 2008, n° 06-19.977 - JCP N n° 11 du 14 mars 2008

Rescision pour lésion - revalorisation d'une rente viagère

Le vendeur en viager ne peut réclamer la revalorisation de la rente viagère sur le fondement de la lésion.
En effet, si l'article 1674 du Code civil prévoit que le vendeur qui estime avoir été lésé de plus de 7/12èmes dans le prix de vente d'un immeuble a le droit de demander la rescision de la vente (la résolution), seul l'acquéreur peut offrir une revalorisation du prix pour éviter que la vente ne soit rescindée. Il s'agit de l'application pure et simple de l'article 1681 du Code civil.
Cass. 3ème civ. 6 juin 2007 – Rép. Def. n° 1 du 15 janvier 2008 – art. 38701

RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR

Prise de possession - réception tacite - point de départ de la prescription à la réception expresse

La réception expresse des travaux constitue le point de départ des actions en responsabilité des constructeurs même si une réception tacite a lieu antérieurement.
Lorsqu'un contrat de maîtrise d'ouvrage prévoit expressément que la réception des travaux sera effectuée par le maître d'ouvrage en présence de l'entrepreneur et qu'un procès-verbal est effectivement dressé, le délai de prescription de l'action en responsabilité décennale commence à courir à compter de ce procès-verbal. La circonstance que la prise de possession de l'immeuble, critère retenu par ailleurs par la jurisprudence pour déduire une réception tacite des travaux, soit antérieure à ce procès-verbal de réception est inopérante.
Cass. 3ème civ. 31 janvier 2007 – Rép. Def. n°1 du 15 janvier 2008 – art. 38702

VICES CACHES

Société d'assurance - professionnel de l'immobilier (non)

L'existence d'un service immobilier au sein d'une société d'assurances et le fait que celle-ci mène des opérations sur le marché immobilier ne suffise pas à caractériser le caractère professionnel de la vente immobilière de ladite société.
Par suite, la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés dont ladite société d'assurances bénéficierait est valable.
Civ 3ème, 25 avril 2007 – AJDI janvier 2008

Clause exonératoire de vices cachés - découverte d'insectes xylophages - preuve de la mauvaise foi du vendeur

Se plaignant de la présence d'insectes xylophages dans le pavillon qu'ils avaient acquis, les acquéreurs ont assigné leurs vendeurs, en garantie des vices cachés.
Leurs demandes sont rejetées : dans l'acte le vendeur déclarait qu'à sa connaissance, l'immeuble n'était pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites et qu'il n'avait pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble;
Les vendeurs n'habitaient pas les lieux, il n'était donc pas établi qu'ils avaient connaissance de la présence de parasites, que les acquéreurs eux-mêmes précisent avoir découverte un an après l'acquisition.
Ainsi, hors des zones délimitées par arrêté préfectoral, et en présence d'une clause d'exclusion de garantie des vices cachés insérée à l'acte, l'action des acquéreurs est soumise à la preuve de la mauvaise foi du vendeur, appréciée souverainement par les juges.
CA Paris, 2ème ch. A, 27 février 2008, n° 07/01411 - Jurishebdo n° 307

PERMIS DE CONSTRUIRE

Permis de construire
– délai de retrait
– notification
– respect d'un délai (non)

Rendu dans une affaire étrangère au droit de l'urbanisme, la décision rapportée, relative aux délais de notification du retrait d'une décision individuelle est intéressante à transposer en matière d'autorisation de construire. Dans cette affaire, une décision individuelle créatrice de droit avait été retirée dans le délai légal de retrait (4 mois en droit commun) mais ce retrait n'avait pas été notifié au bénéficiaire dans le délai de retrait. Le juge considère « que la circonstance que cette décision de retrait n'a été notifiée [au bénéficiaire] (...) qu'après l'expiration du délai de quatre mois, est sans incidence sur la légalité ».
Commentant cet arrêt, S. Pérignon souligne les difficultés pratiques que pourrait causer cet arrêt en matière d'autorisation de construire pour les professionnels de l'immobilier, qui pourront être contraints de s'assurer auprès de l'administration que la décision n'a pas été retirée dans le délai légal.
CE, 21 decembre 2007, n°285515, Société BRETIM, « Un permis de construire définitif : quand le savoir ? », S.Pérignon, Construction-urbanisme, mars 2008, n°3.

LOI LITTORAL

Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)
– loi Littoral
– possibilité de dérogation du PLU (oui)
– espèce (non)

L'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme prévoit que « I. l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». II. « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions (...) d'un schéma de mise en valeur de la mer ».
L'approbation d'un SMVM peut avoir pour effet de dispenser les PLU de se référer aux critères fixés par l'article L.146-4 pour justifier une urbanisation des espaces proches du rivage de la mer. Pour autant le caractère de document d'urbanisme conféré à ces schémas leur impose de se conformer aux dispositions particulières relatives au Littoral figurant au chapitre VI du titre IV du livre 1er du Code de l'urbanisme.
Le Conseil d'Etat considère que « dans l'hypothèse où le schéma de mise en valeur de la mer ne précise pas les modalités de l'urbanisation des espaces proches du rivage de la mer, il appartient aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales de respecter les dispositions dudit schéma tout en se référant aux critères fixés par le II de l'article L.146-4 du Code ».
En l'espèce, le SMVM du bassin d'Arcachon prévoyait des dispositions trop générales pour être considéré comme ayant pour objet ou pour effet de déroger au II de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.
CE, 03.03.2008, Mme Laporte et autres, n°278168, AJDA, 21 avril 2008, p.805.

POS/PLU

PLU
- Exception d'illégalité
- conséquences sur le permis de construire
- retour à la réglementation antérieure

Cette importante décision du Conseil d'Etat revient sur la jurisprudence Gepro selon laquelle le permis de construire n'étant pas un acte d'application du document local d'urbanisme, l'illégalité de celui-ci n'a pas pour effet d'entraîner l'illégalité du permis sauf dans le cas où l'illégalité en cause a eu pour objet de rendre possible sa délivrance.
Rappelant le principe selon lequel « si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation », le Conseil d'Etat considère que le requérant demandant l'annulation d'un permis de construire « ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut ». Toutefois, la déclaration d'illégalité ayant pour conséquence de remettre en vigueur l'ancien document immédiatement antérieur, il appartient au requérant de faire valoir que le permis de construire méconnait les règles d'urbanisme ainsi remises en vigueur, sous réserve des dispositions de l'article L.600-1 du Code de l'urbanisme.
CE, Section, 07 février 2008, Commune de Courbevoie, n°297227, BJDU 6/2007, p.459.

POS
- procédure de modification
- mise à disposition du public du rapport du commissaire-enquêteur
- préalable à l'approbation (non)

L'article R.123-11 du Code de l'urbanisme dernier alinéa, dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000, imposait de mettre à la disposition du public le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur. Au regard de ce texte, cette formalité ne faisait pas obstacle à ce que la délibération approuvant la modification d'un POS intervienne avant cette mise à disposition.
Il n'est pas certain que la solution retenue par le Conseil serait la même pour la procédure d'approbation ou de modification d'un PLU dès lors que le texte actuel impose que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur soient mis à disposition du public « sans délai ».
CE, 19 décembre 2007, Cne d'Ungersheim, n°281803, mentionné aux Tables du Recueil, RDI 2008, n°1, p.54.

CONTENTIEUX

Permis de construire
– illégalité de l'avis de l'ABF
– avis simple
– incidence sur la légalité du permis (non)

L'irrégularité d'un avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ne peut pas être invoquée à l'appui d'une demande de suspension d'un permis de construire. En effet, l'avis de l'ABF n'étant pas un avis conforme, son illégalité est sans incidence sur la légalité du permis de construire. Seul importe qu'il ait été régulièrement saisi pour avis et qu'il ait formulé un avis.
CE, 12 février 2008, Ville de Paris c/Mme Sucheston-Fauchier, n°310136, Construction –urbanisme avril 2008, n°69.

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

DROIT DE PREEMPTION

Droit de préemption – ZAD – Motivation d'une décision de préemption – exigence d'un projet précis (non)

Le Conseil d'État vient ici préciser les exigences de motivation d'une décision de préemption dans le cadre d'une zone d'aménagement différé (ZAD).
Le Conseil d'État rappelle en premier lieu les termes de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme indiquant que toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.
Toutefois, il ressort également de cet article que le législateur, en ce qui concerne les préemptions dans le cadre de ZAD, a voulu assouplir cette exigence de motivation en introduisant la possibilité de se référer aux motivations générales de l'acte créant la ZAD. En effet, la ZAD ayant pour objet de constituer des réserves foncières, une préemption dans ce cadre s'insère dans l'opération générale d'acquisition de la maîtrise foncière et la collectivité n'a donc pas besoin de justifier d'un projet précis.
Ainsi, en l'espèce, le Conseil d'État juge qu'une décision par laquelle une collectivité exerce, dans la cadre d'une ZAD, le droit de préemption dont elle est titulaire à des fins de constitution de réserves foncières, n'a pas à justifier d'un projet précis ; la référence aux motivations générales de l'acte ayant créé la ZAD étant suffisante.
Il faut noter qu'une telle motivation par référence n'est régulière que pour autant que l'acte auquel il est fait référence est lui-même suffisamment motivé. Il est ainsi possible de contester le caractère suffisant de la motivation de l'arrêté préfectoral créant une ZAD, à l'appui d'un recours contre la décision de préemption.
Conseil d'État, 17 décembre 2007, Commune de Pardies-Piétat, req. n°307231 – BJDU 6/2007, p. 436 et s

Décision de préemption - motivation - situation du bien dans une ZAC

La décision par la commune d'exercer son droit de préemption urbain, doit être doublement motivée. D'une part, au regard des objectifs légaux définis à l'article L210-1 du Code de l'urbanisme. D'autre, part au regard d'un projet local, suffisamment précis et certain, établi par la commune.
Pourtant, le Conseil d'Etat semble assouplir le contrôle de la motivation, en exigeant désormais la seule réalité du projet communale au jour de la préemption. En l'espèce, le simple fait que la grange préemptée, dans un but d'installer une activité économique, se situe dans une zone de développement des activités économiques, suffit à justifier la décision de la commune.
CE 7 mars 2008, n° 288371 Commune de Meung-sur-Loire - Bull. Gestion Immo. n°399, Avril 2008 p1175

URBANISME COMMERCIAL

Equipement commercial - composition de la CDEC - arrêté du préfet - désignation nominative (oui)

L'article R.751-6 du Code de commerce dispose que « pour chaque demande d'autorisation, un arrêté préfectoral fixe la composition de la commission ». Se posait la question de savoir si l'arrêté devait simplement prévoir la fonction des membres composant la commission ou s'il était nécessaire de désigner les membres nominativement. Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat retient une approche formaliste et considère : « qu'eu égard à l'objet et à la finalité des dispositions (de l'article R.751-6) l'arrêté préfectoral fixant la composition de la commission départementale d'équipement commercial doit permettre de connaître à l'avance l'identité des personnes susceptibles de siéger par la désignation des membres qui la composent , soit en vertu de la qualité au nom de laquelle elles sont appelées à siéger, lorsque cette mention suffit à les identifier, soit, dans l'hypothèse où un membre peut se faire représenter par l'indication nominative de la personne qui pourra le représenter ».
Dés lors doit être déclaré illégal l'arrêté préfectoral qui se borne à désigner les élus locaux et les représentants des compagnies consulaires en précisant que les uns et les autres pourraient se faire représenter sans indiquer le nom de ce représentant éventuel.
Les préfets s'abstenant en général de procéder à la désignation précise des membres de la CDEC, il existe un risque latent d'annulation pour ce motif des décisions actuellement concernées par un recours.
CE, 16 janvier 2008, Sté Leroy Merlin, n°296528, Construction –urbanisme mars 2008, n°54- BRDA 6/08 du 31 mars 2008

DROIT PUBLIC

PROPRIETES PUBLIQUES

Domaine privé - cession - notion de clause exorbitante de droit commun

La Cour administrative d'appel de Marseille énonce dans un arrêt Société Hirondelles vauclusienne de constructions rendu le 19 novembre 2007 que les contrats de ventes portant sur des dépendances du domaine privé des commune sont, en principe, des contrats de droit privé sauf lorsqu'un tel contrat comporte des clauses exorbitantes du droit commun. En pareil cas, l'acte de vente revêt un caractère administratif. En l'espèce, la Cour considère que « la clause par laquelle l'acquéreur s'oblige à n'effectuer les reventes de terrains viabilisés qu'à un prix maximal et en l'absence de tout pouvoir de contrôle de la commune venderesse ne met pas à la charge dudit acquéreur des obligations étrangères par leur nature à celles qui sont susceptibles d'être consenties par quiconque dans le cadre des lois civiles et commerciales ». De même, ne constitue pas une clause exorbitante du droit commun, la clause par laquelle la commune s'engage, avec le concours du département, à élargir un chemin départemental pour permettre la circulation de véhicules industriels.
CAA Marseille, 19 novembre 2007, Société Hirondelles vauclusienne de constructions, AJDA, 17 mars 2008, p. 548.

DOMAINE PRIVE

Qualification d'un chemin rural - domaine privé de la commune - conditions

S'agissant d'un chemin possiblement rural, il convient de savoir si c'est un chemin reliant seulement des exploitations entre elles et appartenant aux riverains ou bien si ce chemin est ou a été affecté à l'usage du public, ce qui lui conférerait, sauf le cas d'une prescription acquisitive de trente ans par un tiers, le caractère d'un chemin relevant du domaine privé de la commune, ce qui implique que la question ne peut être tranchée sans la présence à l'instance de cette collectivité locale.
Cass 3ème civ. 6 février 2008 - Droit et Pat. n° 689 du 19 mars 2008

CONTRATS ET MARCHES PUBLICS

Marché public
- marchés mixtes
- critère de qualification
- marché d'intérêt transfrontalier certain

Saisie par la Commission européenne d'un recours en manquement formé à l'encontre de l'Italie concernant une loi relative aux marchés publics de travaux, la Cour de Justice des Communautés Européennes a rendu récemment une décision intéressante à double titre.
La Cour s'est tout d'abord prononcée sur le cas des marchés publics ayant un double objet, dits marchés mixtes, sujet sur lequel elle n'avait pas eu l'occasion de se prononcer depuis sa décision Gestion Hotelera Internacional du 19 avril 1994.
La Cour rappelle que le régime juridique de ces contrats dépend de leur objet principal. Celui-ci doit être déterminé après un examen objectif de l'ensemble du marché sur lequel porte le contrat. La Cour indique qu'il convient de vérifier, pour ce faire, les obligations essentielles qui prévalent dans le contrat, étant précisé que le montant des différentes prestations n'est qu'un critère parmi d'autres qui ne peut, en toute circonstance être déterminant. Cela pourrait en effet avoir comme conséquence de faire échapper à la réglementation sur les marchés publics certaines prestations sous couvert d'une autre prestation dont le montant serait supérieur, mais pour autant ne serait qu'accessoire au regard des obligations du marché.

La Cour de Justice se prononce par ailleurs sur l'application des règles communautaires aux marchés de travaux dont le montant est inférieur aux seuils prévus par les directives relatives aux marchés publics.
Reprenant le raisonnement qu'elle a initié dans sa décision Commission contre Irlande du 13 novembre 2007 (Bulletin Cheuvreux n°1, mars 2008), elle considère que les règles du Traité ont vocation à s'appliquer aux marchés publics dont le montant est inférieur aux seuils fixés par les directives et qui présentent un intérêt transfrontalier certain.
Ainsi, l'attribution d'un marché qui présente un intérêt transfrontalier certain, en l'absence de toute transparence, à une entreprise située dans l'Etat membre du pouvoir adjudicateur est constitutive d'une différence de traitement au détriment des entreprises susceptibles d'être intéressées par ledit marché qui sont situées dans un autre Etat membre, interdite en application des articles 43 et 49 du Traité.
CJCE, 21 février 2008, aff. C-412/04, Commission c/ Italie, Contrat et Marchés publics n°3, mars 2008, p.14.

Marché public
- marché d'intérêt transfrontalier certain
- critères

Trois mois seulement après avoir rendu sa décision Commission c/ Italie (voir supra), La Cour de Justice des Communautés Européennes s'est prononcée à nouveau sur les règles applicables aux marchés publics dont le montant est inférieur aux seuils fixés par les directives, en apportant d'utiles précisions sur la notion « d'intérêt transfrontalier certain ».
Confirmant un principe qu'elle a posé récemment (décision Commission contre Irlande du 13 novembre 2007), elle considère que l'application des règles fondamentales et des principes généraux du Traité aux procédures de passation des marchés d'une valeur inférieure au seuil d'application des directives communautaires présuppose que les marchés en cause présentent un intérêt transfrontalier certain.
Pour appréhender cette nouvelle notion, la Cour propose trois critères qui permettent selon elle de déterminer s'il s'agit ou non d'un marché qui présente un intérêt transfrontalier certain : la valeur estimée du montant du marché public, sa technicité ou la localisation géographique des travaux.
Étant précisé que ces trois critères devraient être appréciés selon la Cour de manière combinée.
CJCE, 15 mai 2008, aff. C-147/06, SECAP SpA c/ Comune di Torino, JCP Administrations et collectivités territoriales n°22, 26 mai 2008, p.28.

Bail emphytéotique administratif
- qualification
- mise en concurrence (oui)

La Communauté Urbaine de Bordeaux a lancé un appel d'offre en vue de conclure un contrat de bail emphytéotique administratif assorti d'un contrat de location pour la construction d'un immeuble. Pour ce faire, elle a mis en œuvre la procédure de dialogue compétitif prévue par la directive communautaire du 31 mars 2004 n°2004/18 pour les marchés publics de travaux.
Un candidat évincé ayant formé un recours contentieux aux fins d'obtenir l'annulation de la procédure de mise en concurrence, le juge administratif considère que le contrat envisagé a pour objet principal la construction d'un ouvrage répondant aux besoins précisés par la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il constate par ailleurs que le mode de rémunération sous la forme d'un loyer a été prévu selon des modalités qui ne peuvent être regardées comme transférant à l'opérateur le risque économique de l'opération.
Compte tenu de ces éléments, le juge administratif qualifie le bail emphytéotique administratif de marché public de travaux au sens de la directive communautaire du 31 mars 2004 n°2004/18.
TA de Bordeaux, Ordonnance du 26 novembre 2007, Société Norbail-Immobilier, req. n°0704671, CP-ACCP n°75, mars 2008, p.60.

Vente en l'état futur d'achèvement
- critères de mise en œuvre

Le district de Millau a souhaité acquérir en état futur d'achèvement des locaux dans une zone d'aménagement concerté pour y établir son siège.
Saisi d'un recours contentieux sur le projet du district, le Conseil d'Etat se prononce dans sa décision sur la validité du recours à la vente en l'état futur d'achèvement. Faisant application des principes posés dans son avis du 31 janvier 1995, le Conseil d'Etat rappelle que les collectivités locales ne peuvent pas recourir à ce type de contrat lorsque l'objet de l'opération consiste en la construction même d'un immeuble pour le compte de la collectivité publique, lorsque l'immeuble est entièrement destiné à devenir sa propriété et lorsqu'il a été conçu en fonction de ses besoins propres.
En l'espèce, le juge administratif considère que l'opération doit être regardée comme la construction même d'un immeuble, quand bien même une partie de l'ensemble immobilier à acquérir devait résulter de la rénovation ou de la reconstruction d'immeubles existants. Par ailleurs, l'immeuble en cause, individualisé par rapport aux constructions voisines, était destiné à être occupé en totalité par les services du district et devenir entièrement sa propriété, et avait été conçu en fonction des besoins propres de ce dernier. Dès lors, le district de Millau ne pouvait pas valablement recourir à la vente en l'état futur d'achèvement pour son opération.
CE, 14 mai 2008, Communauté de communes Millau-Grands Causses, req. n°280370, JCP Administrations et collectivités territoriales n°22, 26 mai 2008, p.5.

VOIRIE ROUTIERE

Voies privées
- ouverture à la circulation publique

Dans la lignée de sa jurisprudence antérieure, le Conseil d'Etat rappelle dans un arrêt Consorts Bermond en date du 5 mars 2008 que, non seulement le propriétaire d'une voie privée est en droit d'en interdire l'accès au public à tout moment, mais également que le maire ne saurait, sans excéder les pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article L2212-2 du Code général des collectivités territoriales, rouvrir une telle voie à la circulation publique en cas d'opposition des propriétaires.
CE 5 mars 2008, Consorts Bermond, BJCL, n°4/08, p. 257.

TVA

Vente immobilière - indemnité d'immobilisation - assujettissement à la TVA (non)

La somme dénommée «indemnité d'immobilisation » stipulée dans une vente comme acquise au vendeur en cas de défaut de réalisation de la vente constitue une indemnité forfaitaire versée en réparation du préjudice subi à la suite d'une défaillance du client, sans lien direct avec un quelconque service rendu à titre onéreux et en tant que telle, non soumise à TVA. Il s'agit d'un revirement de la jurisprudence française qui s'aligne sur la jurisprudence européenne.

CAA Lyon 31 octobre 2007 n°06-525 5è ch. - RJF 4/08 n°420

Vente d'immeuble à construire - déduction de TVA en amont - vente de lot après 5 ans - absence de reversement - livraison à soi-même

Dans l'hypothèse où un promoteur n'a pas vendu certains lots dans les cinq ans de leur achèvement, la vente de ces appartements n'est plus soumise à la TVA alors même que le promoteur a usé de son droit à déduction. L'administration admet que la régularisation puisse être effectuée par voie de reversement de la taxe déduite. Mais si un tel versement n'a pas été fait, l'administration admettait qu'il soit procédé à une livraison à soi-même de l'immeuble en application de l'article 257-8 du CGI.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a conféré à cette dernière option un caractère général en excluant ainsi le reversement de la taxe déduite.

CAA Bordeaux, 4ème ch. 24 mai 2007, n°05BX00440, Min.c/Sté Hermès : JurisData n°2007-351220. – JCP Fiscalité Notariale n° 3 mars 2008 p.21 n°43

IMPOT SUR LES SOCIETES

IS - SA d'HLM - opération de promotion immobilière

Après avoir relevé que l'activité de la SA d'HLM était constituée de manière prépondérante par des opérations de promotion immobilière qui, n'étant pas destinées à des personnes ou familles aux revenus modestes, n'étaient pas conformes à ses missions résultant des articles L 411-1 et suivants du CCH, la Cour d'Appel a pu juger que cette SA ne pouvait prétendre au bénéfice des exonérations d'IS et de taxe professionnelle.

CE 21 décembre 2007 n°291674 et 296648 9ème et 10ème ss. - RJF 3/08 n°285

Option pour l'IS d'une société civile - obligation de la signature des époux mariés sous le régime de la communauté

Lorsqu'une SCI souhaite opter pour l'impôt sur les sociétés, la notification qu'elle adresse au service des impôts à cette fin doit être signée par tous les associés. Si la société compte deux associés qui sont des époux, l'option revêtue de la signature d'un seul d'entre eux n'est pas valable, même si ces derniers sont mariés sous le régime de la communauté. La signature des deux époux est nécessaire.

CE 28 décembre 2007 - JCP Fiscalité notariale n° 4-2008 avril 2008

Assujettissement d'une SCI à l'IS - exigibilité des droits de mutation à titre onéreux sur les apports antérieurs

Une société civile qui opte, peu après sa constitution pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés est redevable des droits de mutation à titre onéreux sur les apports à titre purs et simples effectués à sa création.

Cass com. 20 novembre 2007- JCP Fiscalité notariale n° 4-2008 avril 2008

IS - report en arrière des déficits

Une société anonyme est recevable à demander le report en arrière d'un déficit sur les bénéfices d'années antérieures issus de rectifications.

CE 19 décembre 2007 n°285588 et 294358 10è et 89è ss - RJF 3/08 n°347

DROITS D'ENREGISTREMENT

Remise d'immeubles à titre de dividendes - droits d'enregistrement (non)

La décision de distribution de dividendes constitue un acte juridique unilatéral et non un contrat, de sorte qu'elle ne caractérise pas une transmission de propriété à titre onéreux. Ansi la remise de l'immeuble en paiement de dividendes n'est pas une cession et échappe aux droit d'enregistrement.

Cass com. 12 février 2008 - JCP Fiscalité notariale n° 4-2008 avril 2008 - BRDA 7/08 du 15 avril 2008 - JCP N n°9 29 février 2008 act. 272

CONTENTIEUX

Donation avec réserve d'usufruit - Requalification en donation indirecte de la pleine propriété

La Cour de cassation approuve la Cour d'Appel d'avoir requalifié une donation de nue-propriété avec réserve d'usufruit sur des titres en une donation indirecte de la pleine propriété, sur la base des seuls éléments suivants :

les donataires de la nue-propriété avaient vendu les titres l'année de la donation et avaient conservé l'intégralité du prix de vente ;

la donatrice n'avait pas perçu les fruits en provenance des parts sociales litigieuses entre la donation et la revente.

Peu importe que la donatrice ait conservé un temps la gestion du compte titres et qu'elle ait inscrit dans sa déclaration ISF une créance égale à la valeur de son usufruit.

Cet arrêt est sévère en ce qu'il ne prend pas en compte le report du démembrement sur le prix de vente des parts sociales.

Cass com 20 novembre 2007 n°06-19.294 et 06-19.595 F-D - RJF 4/08 n°515

Procédure - intérêts moratoires

Des remboursements d'impôts, obtenus à la suite d'une transaction conclue avec l'administration fiscale, ne font pas suite à une réclamation contentieuse et ne peuvent de ce fait donner lieu au versement d'intérêts moratoires.

CE 14 décembre 2007 n°2972179 ss-sect. - RJF 3/08 n°366

REVENUS FONCIERS

Monuments historiques - parties non inscrites (parc...) - dépenses déductibles (non)

Sont déductibles des revenus du propriétaire d'un monument historique les dépenses directement liées à la réparation et à l'entretien des

parties inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi qu'une fraction des dépenses de chauffage, d'eau et d'électricité et la rémunération d'ouvriers spécialisés dans la restauration de bâtiments anciens. En revanche, les dépenses se rapportant à des parties non inscrites, en particulier le parc et celles figurant sur des factures trop imprécises, ne sont pas déductibles.
CE 3ème et 8ème ss-sect. 28 Décembre 2007 n°287847 - RJF 3/08 n°262

Taxe d'habitation - locations meublées - redevable

Un propriétaire qui loue son appartement meublé mais qui s'en réserve la disposition en dehors des périodes de locations saisonnières peut être regardé comme le redevable de la taxe d'habitation. La circonstance que l'appartement était loué au 1er janvier de l'année est indifférente dès lors qu'à l'issue du bail, en cours d'année, le propriétaire n'a donné aucun mandat à une agence pour remettre l'appartement en location.
CE 30 novembre 2007 n°291252 8ème et 3ème ss-sect. - RJF 2/08 n°164

Taxes foncières - délai de reprise de l'administration

Lorsque le dégrèvement d'une cotisation de taxes foncières est prononcé à la suite d'une réclamation régulièrement formée par une personne qui n'est pas le redevable légal, l'administration peut rétablir l'imposition à l'égard du redevable légal au-delà du délai légal de reprise.
CE 30 novembre 2007 n°289441 8e et 3è ss-sect. - RJF 2/08 n°159

IMPOT SUR LE REVENU

IR - bailleur - impôts fonciers - déduction des dépense d'équipement (non)

L'article 31 du CGI relatif aux dépenses déductibles des revenus fonciers concerne les dépenses de travaux en ce qu'il s'agisse de dépenses de réparations, d'entretien ou d'amélioration. Le contribuable doit par ailleurs en justifier la réalité.
Ainsi, ne sont pas déductibles des dépenses relatives à des équipements ménagers ou électroménagers affectés aux logements locatifs.
CE, 3ème et 8ème ss-sect. 28 novembre 2007, n°290510, Antoine : JurisData n°2007-081227 – JCP Fiscalité Notariale n° 3 mars 2008 p.15 n°36

IR - déficit foncier - travaux supportés par le nu-propriétaire

L'article 156, I-3° du CGI autorise, sous certaines conditions, le nu-propriétaires à déduire de son revenu global les déficits résultant de dépenses de grosses réparations. La déduction par le nu-propriétaire de ces dépenses est justifiée par le fait que l'immeuble est effectivement donné en location à titre onéreux dans des conditions normales par l'usufruitier et que le revenu correspondant est imposé au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers.
Dans le cas d'un local pour partie loué à un tiers et pour partie occupé par l'usufruitier, l'administration est fondée à réduire le montant des travaux déductibles au prorata de la surface des locaux dont l'usufruitier s'est réservé la jouissance.
CE 21 déc. 2007 n°300726 - RJF 4/08 n°392

DROIT DES AFFAIRES

CESSION DE PARTS

Cession de parts - non enregistrement au greffe - liquidation judiciaire du cédant - assurance - absence de subrogation contre le tiers cessionnaire

Les sociétés B et P, associées de la société R avaient cédé leurs parts à M CC et à Mmes V et E. C, lesquelles avaient cédé ultérieurement les leurs à Mme D.C. Une procédure de liquidation judiciaire avait été ouverte à l'encontre de la société R et de la société B, laquelle apparaissait toujours comme son associée faute pour l'avocat d'avoir procédé aux formalités de cession de parts auprès du registre du commerce et des sociétés. L'avocat de la société B ayant été condamné à payer une certaine somme en réparation de sa faute professionnelle, son assureur, la société M, après règlement de cette somme au profit de la société B, s'était fait remettre une quittance subrogative et assignait M C. C et Mme D.C devant le tribunal sur le fondement des dispositions de l'article 1251 3° du code civil.
La Cour de cassation approuve la Cour d'appel de Paris qui a considéré que : « la subrogation n'est admise que si, par son paiement, le solvens a libéré le débiteur de sa dette à l'égard d'un créancier qui leur est commun, or les consorts ».
C'est la faute de son propre avocat et non celles des consorts C, qui avait été la cause du préjudice subi par la société B, laquelle n'était donc créancière que de l'avocat à l'exclusion des consorts C. L'assureur, solvens, ne pouvait donc être subrogé contre les consorts C qui n'étaient ni auteurs ni co-auteurs du dommage.
Cass. com 29 janvier 2008 - Droit et Pat. n° 688 du 12 mars 2008

PRET

Prêt à taux d'intérêt variable - modification du taux - obligation d'information (non)

L'article L. 313-2 du Code de la consommation, s'il impose la mention du taux effectif global dans tout écrit constatant un prêt, ne fait pas obligation au prêteur, en cas de stipulation de révision du taux d'intérêt originel selon l'évolution d'un indice objectif, d'informer l'emprunteur de la modification du taux effectif global résultant d'une telle révision.
Cass. 1ère civ 20 déc. 2007, n° 06-14.690, CRCAM Anjou et Maine c/ Sté Le Brasseur : JurisData n° 2007-041978 - JCP N n°9 du 29 février 2008

RESPONSABILITE DU BANQUIER

Prestataires de services d'investissement - exigence de la constitution d'une couverture

Revirement de jurisprudence de la cour de cassation qui admet la responsabilité contractuelle d'une banque, prestataire de service d'investissement, pour ne pas avoir exigé de son client la constitution d'une couverture.
La cour de cassation estime désormais que le prestataire de services d'investissement est tenu d'exercer son activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, au mieux des intérêts de ses clients et de l'intégrité du marché.
Elle estimait auparavant que le donneur d'ordres ne pouvait invoquer à son profit le non-respect de l'obligation de couverture, celle-ci n'étant édictée que dans l'intérêt de l'opérateur et afin de pourvoir à la sécurité des marchés, mais non dans le sien propre.
Cass. com. 26 février 2008 n°07-10761 (n°316 FS-PBIR) Chaib c/ Sté Cortal Consors – BRDA 3/08 du 15 février 2008 - BRDA 3/08 du 15 février 2008

COMITÉ EDITORIAL DU BULLETIN CHEUVREUX

Directeur de Publication

Ronan BOURGES

Bruno CHEUVREUX

Alix D'OCAGNE

Comité scientifique

Murielle GAMET

Virginie JACQUET

Michèle RAUNET

Rédacteur en chef

Rémy NERRIERE
Du Côté du Parlement

Conception/Rédaction

Sophie BOLELA
Du Côté de l'Europe

Corrections/Relecture

Catherine DESMONTS

Réalisation

Conception graphique
L.C Création

Impression
Renaissance Lochoise

COMITÉ DE RÉDACTION

Julien ANTOINE
Immobilier

Isabelle ARNOLD
Urbanisme

Vivien BAUFUME
Droit des Affaires

Julien BERNARD
Droit Public

Adila BERRAMDANE
Copropriété

Natalia BOGDANOVA
Stratégie Patrimoniale

Julia CALDEROLI
Fiscalité Notariale

Damien CONCE
Stratégie Patrimoniale

Adrienne D'AUMALE
Immobilier

Christian DELPIERRE
Immobilier

Malicia DONNIOU
Urbanisme

Céline GALY
Immobilier

Kristell GUILLOUX
Patrimonial

Marie-Lorraine HENRY
Stratégie Patrimoniale

Marie-Anne LE FLOCH
Immobilier

Anne LE MAITRE
Fiscalité Notariale

Carole LVOVSCHI-BLANC
Environnement

Cathérina MAKOSSO
Pratique Notariale

Clément MARIGOT
Droit des Affaires

Laurence PAINSAR-FOURRE
Immobilier

Véronique PEZARD
Immobilier

Garance PHILIPPARIE
Patrimonial

Sylvie QUEAU
Stratégie Patrimoniale

Antoine URVOY
Droit Public

Frédéric VIEIRA
Immobilier

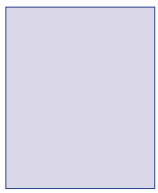
Fabrice ZAMOLO
Droit Bancaire

Nathalie CLEMENT
Immobilier Parisien

Thierry CROIZE
Immobilier Parisien

Cabinet Richard

Sophie GUITARD
Fiscalité



Dominique RICHARD
Flash Fiscal

LES INDICES

CONSOMMATION

Indices des prix à la consommation (sources : INSEE)

	Mai 2008	Variation en %	
Ens. des ménages :	119,10	mensuel : + 0,3	annuel : + 2,0
Ens. des ménages : Hors Tabac	117,86	mensuel : + 0,3	annuel : + 3,0
Ménages urbains :	119,57	mensuel : + 0,3	annuel : + 3,0
Ménages urbains Hors tabac :	117,75	mensuel : + 0,3	annuel : + 2,9

CONSTRUCTION

Indice Nat. Bâtiment Tous corps d'Etat (BT01)

Mai 2008	Variation en %	
780,05	mensuel : + 0,49	annuel : + 4,50

Indice coût de la construction (sources : INSEE)

4ème trim. 2007	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1 474	+ 4,84 %	+ 16,15 %	+ 37,24 %

Indice de référence des loyers

1er trim. 2008	Variation annuelle
115,12	1,81 %

INDICES BOURSIERS

Au 9 Juin 2008		Variation depuis le 01/01/08	Variation depuis 1 an
Indice Immobilier : (code Sicovam : QS0011018098)	1 369,90	+ 1,98 %	- 19,19 %
CAC 40 :	4 799,38	- 14,89 %	- 18,78 %

TAUX MONÉTAIRES

Taux de Base Bancaire

Depuis le 15/10/2001 : 6,60%

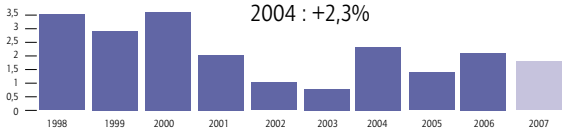
Taux d'intérêt légal Pour 2008 : 3,99 %

Argent au jour le jour (T4M) : Au 1er Juin 2008 : 4,0 %

CROISSANCE

PIB :

1998 : +3,4%
1999 : +2,9%
2000 : +3,6%
2001 : +2,0%
2002 : +1,2%
2003 : +0,8%
2004 : +2,3%
2005 : +1,2%
2006 : +2,1%
2007 : +1,9%

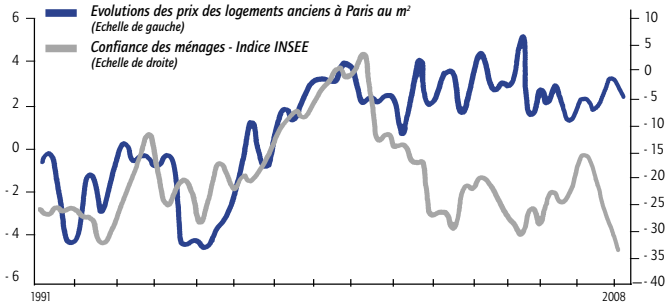


CONJONCTURE

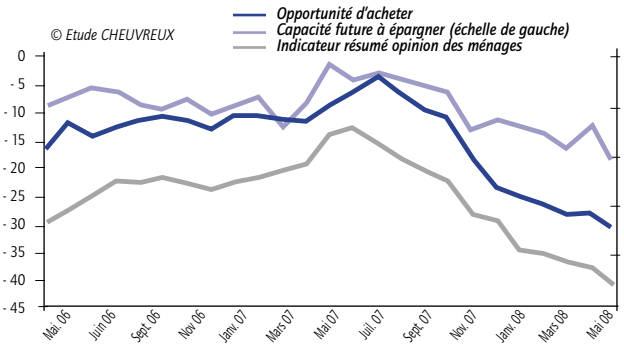
CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

Il existe une forte corrélation entre l'évolution des prix des logements et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE. Ce dernier a connu une remontée certaine au premier semestre 2007 avant de rechuter très fortement à nouveau en début d'année 2008, alors que l'évolution des prix poursuit sa stabilisation en ce début d'année (voir tableau n°1). Les principaux indicateurs (opinion des ménages, opportunité d'acheter, capacité future à épargner) sont en grande chute depuis ces six derniers mois.

Prix des logements parisiens et opinion des ménages (1991 - 1er trim. 2008)



Confiance des ménages (Mai 2006 - Mai 2008)



EN BREF

Immobilier : le prix des maisons a baissé de 3,3% en mai (Les Echos)

Sur fond de stabilisation du marché, la Fnaim constate une baisse des prix des maisons tandis que ceux appartements résistent. En rythme annuel, les prix affichent toujours une petite hausse, de 1,7%

Au mois de mai 2008, « le marché de l'ancien aura connu une nouvelle fois des évolutions contrastées », note la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim) qui publie ce mardi sa note de conjoncture pour le mois de mai pour les logements anciens.

En effet, alors qu'ils avaient progressé de +1,3 % en avril 2008, les prix des maisons ont enregistré une baisse de -3,3 % au cours du mois de mai 2008 par rapport au mois d'avril 2008. Parallèlement, les prix des appartements, qui étaient étaient restés stables, ont marqué une légère hausse de +0,5 %. « Au total, note la Fnaim, si les prix des maisons sont toujours à court terme en phase de repli (-2,7 % au cours des trois derniers mois), ceux des appartements semblent résister à une baisse généralisée (+1,1 % au cours des trois derniers mois). Mais pour autant, force est de constater que le marché est toujours en voie de stabilisation puisque les prix y progressent désormais sur un rythme annuel de +1,7 % ». Par rapport au pic de mai 2005, la hausse du prix des maisons enregistrait le mois dernier une chute de 10 points, passant de +12% à +2%.

Des prévisions record pour les centres commerciaux (Batiactu)

Selon la dernière étude de Cushman & Wakefield, les centres commerciaux connaissent un véritable boom depuis quelques années et cette tendance devrait se poursuivre durant au moins deux ans. Pour preuve, une croissance de +20% est attendue pour fin 2009.

En effet, selon la dernière étude de Cushman & Wakefield, l'année 2007 qui a été une année record avec la construction de 8,2 millions de m² en Europe, devrait être dépassée en 2008 avec l'ouverture d'un peu plus de 11 millions de m² de centres commerciaux et autant en 2009. « L'Europe comptabilisera 134 millions de m² de centres commerciaux dans moins de 24 mois, soit une augmentation de près de 20% du parc actuel qui totalise 112 millions de m² », explique Christian Dubois, Directeur Général chez Cushman & Wakefield France.

La crise du crédit immobilier ne semble donc pas avoir de répercussions sur le marché : « un nombre restreint de projets pourraient être retardés au Royaume-Uni en raison de difficultés de financement ou d'interrogations sur l'appréciation des actifs mais ceci mis à part, il n'y a encore aucun signe dans le reste de l'Europe d'un impact de la crise du crédit sur le nombre de projets en développement », souligne Christian Dubois.

Belles perspectives en France

Quant à la France, elle se situe en bonne position dans le paysage européen avec une perspective de création de plus de 915 000 m² de centres commerciaux en 2008 et 2009. Et les chiffres pourraient être encore plus élevés puisque selon une enquête de LSA, le magazine de la grande consommation, près d'un million de m² de surfaces commerciales seraient en projet pour la seule année 2008.

Toutefois, l'étude de Cushman & Wakefield souligne que l'évolution du marché dépendra du dynamisme et du contexte économique général sans oublier l'impact de l'évolution du cadre réglementaire à travers la LME.

L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
2ème	1	8.713 €	4
3ème	1	NC	NC
11ème	1	9.500 €	20
12ème	2	7.187 €	NC
13ème	2	8.398 €	82
14ème	1	7.835 €	2

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
15ème	8	9.023 €	96
16ème	1	10.250 €	1
17ème	4	NC	76
18ème	1	5.750 €	11
19ème	7	6.383 €	135
20ème	1	NC	31

© Etude CHEUVREUX

QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS

Paris **2ème**
- Rex
  31 boulevard Poissonnière (NC)

Paris **9ème**
- Le Carré de Lorette
  5 rue Choron (SOFERIM)

Paris **11ème**
- 22 rue de Lappe
  22 rue de Lapp (PARIS OUEST)

Paris **12ème**
- Paris Diderot
  130 bis bd Diderot (PARIS OUEST)

Paris **13ème**
- 13 rue Rive Gauche
  13 rue des Frigos (NEXITY)

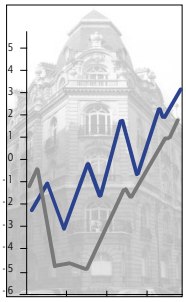
Paris **14ème**
- Jean Moulin
  19 bis av. Jean Moulin (NC)

Paris **15ème**
- Paradoxe Convention
  Rue de la Convention / rue Lecourbe (GROUPE ACCUEIL)
- Lindet
  22 rue Robert Lindet / angle rue Montauban (LECTURINVEST)
- 31 bis / 33 rue du Docteur Leroux (Bouwfonds Marignan)

Paris **17ème**
- Carré des Fleurs
  57 rue de la Jonquière / 53 rue Gauthey (COFIM)
- Le patio des Ternes
  9 rue Pierre Demours (COFIM / GROUPE ACCUEIL)
- Paris XVII – Rue Rebiere (NEXITY)

Paris **19ème**
- Les Allées de l'Ourcq
  61 rue de l'Ourcq (GROUPE ACCUEIL)

Ceci constitue un aperçu des programmes immobiliers neufs dans Paris.
Juin 2008 - Source : «Indicateur BERTRAND». Référence de l'Etude : Service d'expertise et de négociation immobilière, Thierry CROIZÉ / Nathalie CLÉMENT.



L'IMMOBILIER PARISIEN
CONJONCTURE

INDICE NOTAIRE / INSEE PARIS (prix/m2 Appartements anciens)

4ème trimestre 2007	Variation annuelle	Variation sur 3 mois
213,3	+ 10,5 %	+ 2,7 %

EVOLUTION DES PRIX ET DES VOLUMES DANS PARIS ET PETITE COURONNE

Source : Bilan année 2007 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaires
Total :	**- 1,3 %**	**+ 7,1 %**
Dont :		
Appartements anciens libres	+ 1,0 %	+ 7,1 %
Appartements neufs	- 8,0 %	- 0,5 %
Maisons anciennes	- 0,5 %	+ 1,6 %
Maisons neuves	- 14,7 %	+ 5,8 %
Terrains	- 5,8 %	+ 2,9 %
Immeuble entier	+ 0,5 %	- 4,2 %